

ORGANISATION GENERALE DES CONSOMMATEURS DE LOIRE ATLANTIQUE



12, rue Louis Blanc
44200 Nantes

Tél : 02 40 20 17 61
Fax : 02 40 20 15 39

ORGECO 44

LA LETTRE DE L'ORGECO-44 N° 5 - 1er trimestre 2006

EDITORIAL

A l'aube de cette nouvelle année, je vous présente mes meilleurs vœux. L'année 2005 a été marquée par une progression importante de notre activité (+35%). Avec 840 adhérents nous représentons désormais une force significative dans la région.

A la fin de l'année 2005, vous avez été nombreux à effectuer des dons à l'Association et l'ensemble du Conseil d'Administration vous remercie chaleureusement. Ceci va nous permettre de rénover la devanture. Il ne nous manque plus que l'accord de la Mairie de Nantes, attendu pour fin janvier (délai administratif oblige).

Je dois aussi remercier l'ensemble des bénévoles qui se sont activés toute l'année. Sans eux, notre Association ne pourrait pas fonctionner. Deux fiches de poste (consultant et secrétariat) sont en permanence ouvertes à France Bénévolat (21 Allée Baco à Nantes). Cette Association regroupe les nombreuses demandes de bénévolat en provenance notamment des Associations de la région nantaise. Elle organise le prochain Forum les 20 et 21 janvier à la Manu. ORGECO-44 y participera comme l'an dernier.

La prochaine Assemblée Générale aura lieu, cette année, le vendredi soir à 18h dans la grande salle de la Maison des syndicats (place de la gare Nantes-Etat). Cette assemblée sera électorale : 3 membres du Conseil d'Administration seront à élire. Les personnes intéressées peuvent faire acte de candidature auprès d'ORGECO-44. Vers la mi-mars chacun de vous recevra une convocation avec les modalités et l'ordre du jour.

Pour 2006 nous espérons un nombre encore plus important de renouvellement d'adhésions. Grâce à notre poids, nous pouvons résoudre un nombre important d'affaires. Aussi n'oubliez pas d'apporter votre soutien à la date d'échéance annuelle de votre adhésion. Mensuellement, avant échéance, les membres concernés reçoivent une lettre avec une fiche à retourner contenant les informations qui nous sont nécessaires à la gestion du fichier.

André PENSEC – Président.

AGENDA

- Vendredi 20 janvier de 15h à 20h et samedi 21 janvier de 10h à 18h : Forum du Bénévolat à la Manu . Ce forum est destiné à faire connaître au public les Associations en recherche de bénévoles

- Vendredi 31 mars 2006 à 18h : Assemblée Générale d'ORGECO-44 à la Maison des syndicats Place Gare de l'Etat à Nantes.

ATTESTATIONS FISCALES

Pour tous les dons effectués jusqu'au 31/12/ 2005, nous avons expédié les attestations fiscales numérotées. Des erreurs ou des oublis ont pu se produire, nous vous demandons de nous contacter afin d'y remédier. L'administration fiscale se réserve le droit d'effectuer des vérifications à tout moment sur les 3 dernières années de déclaration.

Pour 2006, vous pouvez continuer à faire des dons à l'Association ; les Attestations Fiscales seront établies à chaque fin de mois par notre comptable.

Augmentation des loyers en 2006

A partir du 1^{er} janvier, quelle que soit la date de signature antérieure du bail, la nouvelle règle concernant le calcul des loyers doit s'appliquer. L'indice du coût de la construction (ICC) est remplacé par l'indice de référence des loyers (IRL). A la date anniversaire du bail, la révision du loyer doit impérativement être faite avec ce nouvel indice (voir les valeurs à prendre en compte à la dernière page).

Toutefois s'il s'agit d'un rattrapage d'années antérieures l'ICC continue de s'appliquer.

Nous rappelons que les indices de revalorisation concernent un maximum et qu'un propriétaire est toujours libre de proposer une augmentation moindre.

L'IRL se compose à 60% de l'indice des prix à la consommation (IPCL), à 20% de l'indice des prix d'entretien et d'amélioration (IPEA) et à 20 % seulement de ce fameux indice du coût de la construction (ICC). Pour mieux lisser la hausse de ces différents prix, est prise en compte pour chacun de ces indices la moyenne sur quatre trimestres consécutifs. Les pouvoirs publics estiment que l'IRL devrait se situer en moyenne un point en dessous de son prédécesseur ICC.

Cette mesure concerne uniquement les baux d'habitation principale ou d'usage mixte d'habitation principale et professionnelle relevant de la loi du 6 juillet 1989.

Les baux commerciaux ne sont pas concernés

LITIGES courants concernant les calculs de loyers

(Voir également l'article de Benoît sur la location entre particuliers)

De nombreux propriétaires ne savent pas calculer les révisions annuelles de loyers, ni régulariser les charges.

Nous rappelons que la prescription est de 5 ans. Tout propriétaire peut effectuer un rappel sur les 5 dernières années, de même un locataire peut contester le calcul de ses loyers et charges sur une même période.

Tous les ans le propriétaire peut réviser le loyer en fonction de la valeur des indices du trimestre concerné mentionné dans le bail.

Exemple : Normalement, une révision au 1/4/2006 prendra comme référence les indices des 3èmes trimestres 2004 et 2005. Les indices des 4èmes trimestres n'étant connus que plus tardivement vers le 8 avril.

Cette révision ne concerne que le montant du loyer seul.

La taxe de droit de bail de 2.5% a disparu depuis 2001 et est remplacée par la CRL pour les immeubles de plus de 15 ans. La CRL n'est pas imputable au locataire. Certains propriétaires avaient inclus ce droit de bail dans le loyer, ils doivent désormais le retirer et recalculer les loyers depuis 2001.

En ce qui concerne les charges : Il faut, dès la connaissance des éléments fournis par le syndic, prendre la valeur « charges locatives » ou « réputées récupérables », y ajouter le montant des « ordures ménagères ». En déduire les provisions versées sur la même période. A l'issue de ce calcul, il faut faire un courrier au locataire en lui indiquant le montant à payer ou à rembourser. Il est préférable d'y joindre une photocopie des justificatifs (décompte de charge du syndic, taxe foncière)

Attention : les « frais de rôle » ou « Frais de gestion de la fiscalité directe locale » ne peuvent pas être imputés (au prorata) au locataire.

Il en est de même pour le montant estimé des heures d'intervention passées par le propriétaire. Seuls les montants réellement déboursés avec justificatif peuvent être imputés au locataire.

Les mêmes règles s'appliquent lors de la régularisation des charges après le départ du locataire (*exemple : le ménage fait par le propriétaire lui-même ne peut être valorisé*). A la seule différence, qu'un devis d'un professionnel suffit comme justificatif pour la remise en état du logement (réserves stipulées obligatoirement sur l'état des lieux).

En cas de doute, nos consultants sont à votre disposition pour vous informer.

Abus de faiblesse (suite et fin)

Dans les précédentes lettres nous vous avons relaté un cas flagrant d'abus de faiblesse par la vente successive de 3 Twingo neuves en 4 ans, ruinant ainsi une personne âgée. Le juge vient d'ordonner la «procédure de redressement personnel ». La dernière Twingo sera effectivement « saisie » et servira à régler partiellement les créanciers, mais toutes les dettes restantes sont effacées.

Les particuliers en situation de surendettement peuvent désormais bénéficier de la "procédure de redressement personnel", instaurée par la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine du 1er août 2003. Elle est destinée aux personnes en proie à un "accident de la vie" selon les termes du ministère délégué à la Ville (divorce, décès, chômage, maladie..).

La procédure de redressement personnel doit permettre un traitement global et plus rapide de la situation de surendettement. Elle peut conduire à l'effacement des dettes, avec liquidation des biens, si cette situation est considérée "irréremédiablement compromise" par un juge.

Le Ramonage et les chapeaux de cheminées

Tous les ans, le ramonage des cheminées est obligatoire.

Il doit être fait par une entreprise habilitée à délivrer le certificat de ramonage. Certains ramoneurs, qui font du porte à porte, ne sont pas professionnels et leur certificat n'a aucune valeur.

D'autres ramoneurs vous proposent d'ajouter un « chapeau » à votre cheminée afin d'éviter l'entrée d'eau de pluie. Les prix sont parfois très élevés (par ex. 400 euros).

Le prix public du matériau est inférieur à 100 euros et la durée de la pose est d'environ 20 mn. Vraiment cela vaut moins de 200 euros. Ne vous faites pas arnaquer.

Bûches ramoneuses : C'est une action de produits chimiques, elles sont sensées ramoner vos conduits de cheminée ou d'installation de chauffage. S'ils constituent effectivement une aide au ramonage mécanique en fragilisant les dépôts, ces produits ne peuvent se substituer à lui. En plus, le certificat joint n'a aucune valeur juridique.

Il y a un risque de vieillissement accéléré des matériaux utilisés pour les conduits (corrosion due à une réaction chimique). Mieux vaut donc vous en tenir au ramonage mécanique exigé par la réglementation.

Vendeurs de paraboles pour la Télévision

De nombreuses personnes sont arnaquées par des vendeurs de matériel de réception de télévision. Le prétexte est souvent l'installation de la TNT (Télévision Numérique Terrestre) et la reprise de TPS ou CanalSat. En proposant des multitudes de chaînes étrangères. Le tout pour 2500 à 3500 euros. C'est de l'escroquerie

La TNT ne passe pas par satellite, il suffit d'une antenne-râteau (celle qui existe fait en général l'affaire) Il faut par contre acheter un boîtier (terminal) pour moins de 100 euros.

Les nouveaux téléviseurs peuvent déjà contenir ce boîtier

Les chaînes étrangères proposées sont diffusées en langue nationale (allemand, espagnol, arabe, italien, etc.) et ne sont donc ni en langue française, ni même sous-titrées contrairement aux affirmations des commerciaux : aucun intérêt pour la plupart des gens.

Pour la reprise de TPS ou CanalSat, seule la première année est gratuite, ensuite il faut payer comme avant.

Pour couronner le tout, ces systèmes fonctionnent très mal et il faut souvent revenir à la solution traditionnelle.

Quant à se faire rembourser, c'est très difficile. Nous avons plusieurs dossiers en cours.

LOCATION ENTRE PARTICULIERS

Les parties au contrat de location

Les personnes qui ont l'obligation de signer le contrat sont le bailleur, le locataire, le garant du locataire. Il doit y figurer : les noms, prénoms, adresses des parties au contrat.

Désignation des locaux

Une désignation complète du ou des locaux loués. Toutes les pièces doivent figurer sur le contrat. Caves, Garages ou Places de parking. Tout ce que le locataire pourra utiliser lors de sa location.

Le loyer

Le montant et les modalités de révision. Le loyer peut être payé mensuellement ou trimestriellement ; en cas de désaccord, le paiement mensuel est de droit. Il est strictement interdit par le propriétaire de faire prélever le loyer sur un compte bancaire ou sur un salaire, de faire signer des traites d'avance. Ce sont des clauses abusives.

La délivrance d'une quittance n'est pas obligation pour le bailleur. C'est au locataire d'en faire la demande. La délivrance d'une quittance est gratuite. Elle ne peut pas lui être refusée. En cas de paiement partiel, le bailleur doit établir un reçu.

Les modalités d'augmentation de loyer. En principe un loyer ne peut pas être augmenté, puisqu'il est fixé pour toute la durée du bail. Une augmentation peut avoir lieu si cela est prévu dans le contrat en contrepartie de travaux.

L'état des lieux

Le logement doit être décent et être en bon état d'usage et de réparation. A la remise des clés au début et à la fin du bail un état des lieux doit être effectué de façon contradictoire. Il peut être effectué par les parties ou en présence d'un huissier. Les honoraires de l'huissier sont divisés entre les parties, même si une seule en a fait la demande.

L'assurance

Le locataire a l'obligation de souscrire une assurance des risques locatifs (multirisque habitation). Lors de la remise des clés, le locataire doit remettre au bailleur une attestation d'assurance. Le bailleur peut demander cette attestation tous les ans sous risque de résiliation du bail.

Le dépôt de garantie

Le dépôt de garantie ne peut être supérieur à deux mois de loyer. Il n'est pas exigible si le loyer est payé trimestriellement d'avance. Le montant ne peut pas être révisé pendant la durée de bail et ne peut pas porter d'intérêts au locataire. Le dépôt de garantie doit être restitué dans les deux mois après la restitution des clés. Le montant du dépôt de garantie peut-être amputé d'une certaine somme, correspondant à des travaux de remise en état. Le propriétaire doit être en mesure de fournir des factures. Si le dépôt de garantie ne suffit pas, un complément peut être demandé.

La caution

Le propriétaire peut demander la signature d'une autre personne que le locataire. Cette personne aura pour obligation de payer les loyers en cas de défaillance du locataire.

Les charges

Ce sont des dépenses occasionnées pour l'entretien des équipements communs. Ces dépenses sont payées par le bailleur, qui lui sont remboursées par le locataire. Le bailleur doit prévoir, en plus du loyer demandé, des provisions pour payer ces charges en cours d'année. Si le montant des provisions ne les couvre pas, le bailleur fait une régularisation une fois par an. Le propriétaire doit tenir à disposition, pendant un mois les pièces justificatives. Un bailleur peut ne pas avoir fait de régularisations de charges annuelles. Il peut revenir cinq ans en arrière. Il est donc conseillé aux locataires de demander une régularisation des charges annuelles.

Congés

Un bail est généralement conclu pour une durée de trois ans pour les personnes particulières et six pour les personnes physiques. Les baux sont renouvelés par tacite reconduction. Il y a certaines conditions pour résilier le bail.

Le locataire peut à tout moment résilier le bail. Il doit donner un préavis de trois mois. Le délai de préavis est réduit à un mois dans certaines conditions prévues par la loi : obtention d'un premier emploi, de mutation ou perte d'emploi, nouvel emploi suite à une perte d'emploi. Peuvent bénéficier de cette réduction, les personnes âgées de plus de soixante ans, dont l'état de santé justifie un changement de domicile, les bénéficiaires du RMI.

Le propriétaire peut aussi mettre fin au bail. Il doit respecter des conditions plus restrictives. Il ne peut pas donner congé au locataire en cours de contrat. La loi lui permet de ne pas renouveler le contrat. Le bailleur doit donner préavis au locataire par lettre recommandée avec accusé de réception ou par huissier six mois avant le terme du contrat. Le congé doit être donné pour des motifs précis : pour vendre, pour habiter lui-même ou un membre de sa famille. Le congé ne peut pas être donné à un locataire de plus de soixante dix ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à une fois et demi le montant du SMIC, sinon le bailleur doit retrouver un logement correspondant aux besoins du locataire.

La fiscalité de location

Les impôts locaux sont divisés entre le bailleur et le locataire.

Le locataire paie la taxe d'habitation directe aux services des impôts.

Le bailleur paie la taxe foncière. Il se fait rembourser les ordures ménagères au moment de la régularisation des charges.

Nota : Le bailleur doit s'assurer que le locataire est en règle avec l'administration fiscale quant au paiement de la taxe d'habitation. Si la taxe d'habitation de l'année en cours n'est pas encore exigible, il suffit, au locataire, d'envoyer une attestation (certificat de déménagement) au bailleur, faite par le centre des impôts dont dépend le logement occupé, qui précise que l'on a signalé son départ et donné sa nouvelle adresse.

Benoît

Transporteurs : paiement à tout prix des créances

Nous venons de découvrir une nouvelle arnaque dont les consommateurs sont victimes. Lorsque l'on achète un produit sur un site Internet (e-bay par exemple), il est souvent obligatoire de payer le produit et les frais d'expédition par carte bancaire ou par tout autre moyen. Le produit est expédié à réception de la commande et du montant et il parvient généralement à destination en quelques jours. Le fournisseur (situé à l'étranger), une fois son stock liquidé dépose le bilan ou disparaît, ne règle pas les transporteurs. Par le biais de l'article L 132-8 du Code du Commerce, le transporteur est en droit de réclamer le montant de sa prestation au destinataire. C'est-à-dire que ce dernier peut donc être amené à payer une deuxième fois le port quelques mois plus tard (délai au-delà duquel il devient impossible de faire opposition au débit frauduleux).

Indice moyen du coût à la construction (ICC)

Servant de base au calcul à la revalorisation des loyers :

2 ^{ème} trim. 2003	1181.75	+ 2.60% annuel
3 ^{ème} trim. 2003	1190.00	+2.76% annuel
4 ^{ème} trim. 2003	1200.50	+2.96% annuel
1 ^{er} trim. 2004	1211.00	+ 3.32% annuel
2 ^{ème} trim. 2004	1227.25	+ 3.85% annuel
3 ^{ème} trim. 2004	1244.50	+ 4.58% annuel
4 ^{ème} trim. 2004	1258.25	+ 4.81% annuel
1 ^{er} trim. 2005	1269.50	+ 4.83% annuel
2 ^{ème} trim. 2005	1271.75	+ 3.63% annuel

Indice de référence des loyers (IRF)

1 ^{er} trim. 2004	99.31	+ 2.33% annuel
2 ^{ème} trim. 2004	100.00	+ 2.41% annuel
3 ^{ème} trim. 2004	100.77	+ 2.65% annuel
4 ^{ème} trim. 2004	101.47	+ 2.74% annuel
1 ^{er} trim. 2005	102.14	+ 2.85% annuel
2 ^{ème} trim. 2005	102.64	+ 2.64% annuel
3 ^{ème} trim. 2005	103.12	+ 2.33% annuel

Nous contacter par Internet:

Désormais nos deux ordinateurs sont équipés d'Internet avec ADSL, vous pouvez adresser vos messages à l'adresse suivante : **orgeco44@wanadoo.fr**

Le site d'ORGECO est <http://www.orgeco.net>

Adhésion et abonnement :

Tarifs 2006:

Première adhésion : 35 euros

Renouvellement : 26 euros annuel

Il nous est imposé une adhésion annuelle calée sur l'année civile du 1^{er} au 31 décembre. Les cartes comportent au dos un timbre validant l'année.

Tout adhérent est abonné systématiquement à La Lettre d'Orgeco-44 et à la publication nationale de la revue Conso Services.

ACCUEIL TELEPHONIQUE

Actuellement nous avons 2 lignes de téléphone en entrée et sortie auxquelles s'ajoute la ligne fax pour les appels sortant. Il nous arrive de ne pas pouvoir décrocher suite à un appel et vous avez le répondeur. A certains moments nous sommes submergés d'appels ; dans ce cas veuillez laisser un message ou bien nous rappeler un peu plus tard.

Informations diverses

Nous acceptons régulièrement d'intervenir dans les écoles afin de présenter les activités de notre Association.

Les cartes d'adhésion sont annuelles, de ce fait nous vous relançons en fonction de la date initiale d'adhésion. Ceci pour tenir compte de la validité d'un an de la première adhésion

Evolution du Taux légal

2006	non paru
2005	2.05%
2004	2.27%
2003	3.29%
2002	4.26%
2001	4.26%

Ce taux sert pour calculer l'intérêt en cas de retard à exécuter un paiement après mise en demeure. Il est défini chaque année par Décret. Il est utilisé par les tribunaux.

Taux légal majoré :

« en cas de condamnation, le taux de l'intérêt légal est majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de deux mois à compter du jour ou la décision est devenue exécutoire, fût-ce par provision. »

E-Mail ou Courriel

Vous êtes certainement de plus en plus nombreux à posséder une adresse e-mail (courriel), n'hésitez pas à nous la communiquer, nous vous diffuserons cette lettre par ce biais.

Pour nous ce sera une économie surtout postale.

Veuillez nous communiquer vos changements d'email. Le dernier envoi s'est soldé par 1/3 d'adresses inconnues.

Nos heures d'ouverture :

Du lundi au vendredi

Le matin de 9h15 à 11h15

L'après-midi de 14h15 à 17h15.

Selon la loi, Orgeco ne peut communiquer des informations ou traiter des litiges que pour ses adhérents à jour de cotisation.

Pour les adhérents, les prestations internes sont gratuites.

Recrutement de bénévoles

Sans nos bénévoles, nous ne pourrions pas assurer les permanences et défendre les droits des consommateurs. Pour venir à Orgeco-44 il n'est pas besoin d'avoir une formation particulière. Chacun agit selon ses compétences. Pour nous aider nous disposons de spécialistes (juriste, avocats...).

Nous avons besoin de nouveaux bénévoles en consultants et en accueil secrétariat.

Pour l'été : les étudiants sont les bienvenus.

. STAGES

Nous accueillons tout au long de l'année des étudiants en stage non rémunéré. Ce sont principalement des étudiants en « droit » ou intéressés par le consumérisme.

Nous ne pouvons accueillir qu'un seul stagiaire à la fois. Nos locaux sont trop exigus et notre disponibilité insuffisante.