



ORGECO 44

12, rue Louis Blanc
44200 Nantes

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

E-mail : orgeco44@wanadoo.fr

Site : www.orgeco.net

LA LETTRE DE L'ORGECO-44 N° 9 - 1er trimestre 2007

EDITORIAL

En ce début d'année, je vous souhaite, ainsi qu'à votre famille, une bonne année 2007.

L'activité ORGECO-44 continue d'augmenter et nous devons adapter nos moyens. Grâce à vos dons nous allons pouvoir renforcer notre système informatique et nous doter d'un petit standard téléphonique.

Je remercie particulièrement tous ceux qui ont fait un geste en 2006. Une Association de Défense de Consommateurs comme la nôtre ne vit que grâce à ses adhérents, d'une part, par la cotisation et d'autre part par les dons. Les subventions ont représenté en 2006 environ 10% de nos ressources.

Il ne suffit pas d'avoir des moyens, encore faut-il assurer les permanences. Le développement de l'activité passe aussi par les bénévoles qui font partager leur savoir et leurs expériences en donnant de leur temps.

Afin d'assurer une meilleure gestion des dossiers et une meilleure coordination interne de notre Association, nous pouvons bénéficier à partir d'aujourd'hui d'un contrat aidé en CDD pour 2 ans. Nous espérons pérenniser cet emploi à la fin du contrat dans la mesure où l'activité le permettra.

En 2006, nous avons traité plus de 800 litiges, soit une augmentation impressionnante par rapport à 2005, mais nous restons une Association de proximité. C'est pourquoi une réflexion est engagée, au sein du Conseil d'Administration, sur le déploiement dans d'autres villes du département (St-Nazaire, Ancenis, Châteaubriant par exemple). Pour que cela puisse se faire, il nous faut trouver plusieurs bénévoles résidant dans chacun des secteurs concernés.

2007 : c'est aussi le trentième anniversaire d'ORGECO-44 soit 30 ans de présence au service des consommateurs. Nous fêterons cet événement lors de la prochaine Assemblée Générale

André PENSEC – Président.

A vos Agendas

Assemblée Générale
Samedi 25 mars 2007 à 9h30
Salle du Parc du Grand Blottereau à Nantes

Une histoire de tapis d'orient

Un de nos adhérents souhaitait acheter un très bon tapis neuf, fait main : il s'adresse à un commerce situé en centre ville. En magasin le choix est difficile, alors le commerçant propose de venir à domicile avec plusieurs tapis afin de les essayer dans le salon pour s'assurer qu'il soit en harmonie avec le décor intérieur. Pour rassurer notre adhérent, le marchand de tapis propose de vendre un des tapis mais de laisser la possibilité de l'échanger ou d'annuler la vente dans les 7 jours. C'est bien conforme au droit de la consommation : pour toute vente faite à domicile, même si le vendeur vient au domicile à la demande du client, il est possible d'user du droit de rétractation de 7 jours.

Peu de temps après le départ du marchand, notre adhérent s'aperçoit que le tapis est usagé (les franges sont effilochées et tachées, il contient de la poussière et des poils d'animaux), alors il utilise son droit de rétractation par lettre recommandée pour annuler son achat. Le commerçant refuse, sous prétexte que la vente s'est effectuée à son magasin, il affirme avec force qu'il n'est jamais allé au domicile du client et peut même le prouver avec des témoins. Une preuve supplémentaire : il est indiqué sur le bon qu'il a été signé à l'adresse du magasin par la mention « fait à le 21/12/06 »).

La mauvaise foi est évidente, mais l'acheteur de son côté ne peut apporter aucune preuve.

Suite à notre intervention, et face au poids de notre Association, le marchand de tapis accepte de reprendre la marchandise et rembourse intégralement notre adhérent.

Conseils :

Lors de la signature du bon de commande, il faut bien vérifier l'ensemble du bon de commande et que le lieu de signature indiqué sur le bon est bien celui du domicile de l'acheteur et non celui du vendeur. Le bon de commande doit comporter un coupon détachable permettant la rétractation. Le texte intégral des articles L121-23 à 26 du code de la consommation doit être inscrit dans les conditions générales de vente jointes au bon de commande. Faire préciser sur le bon, si nécessaire, la durée de l'essai. Certains magasins affichent d'emblée qu'il est possible de faire un essai de 48 heures sans engagement. Toute proposition ou affirmation verbale d'un vendeur n'a strictement aucune valeur s'il n'y a pas de témoin autre que les membres de la famille.

Durant la transaction il faut garder la tête froide, sans jamais succomber aux charmes déployés par le vendeur.

Adhésions 2007

Le Conseil d'Administration lors de la séance du 8/12/2006 a décidé d'augmenter les cotisations annuelles de 1 euro à compter du 1/1/2007. elles deviennent 36€ (normal) et 27€ (ré-adhésion)

« Construire sa maison »

Plusieurs possibilités s'offrent à un particulier pour réaliser la construction de sa maison :

- L'architecte,
- Le Maître d'œuvre professionnel,
- Le Constructeur ou l'Entreprise Générale,
- Lui-même.

Il est bien évident que le coût de la construction variera suivant la formule choisie.

L'ARCHITECTE

Dans la mesure où vous faites le choix d'une mission complète avec ce professionnel, vous êtes dégagés de beaucoup de soucis puisqu'il peut prendre en mains toutes les opérations successives, à savoir :

- Etablissement des plans, y compris l'adaptation au sol et les études des impératifs suivant l'emplacement de la construction (en particulier pour les raccordements aux réseaux communaux) ; les architectes n'étant pas forcément compétents dans tous les domaines, et particulier dans les domaines techniques, se font assister par des bureaux d'études (béton armé, plomberie, chauffage, électricité).
- Dépôt du permis de construire et modificatifs éventuels si problèmes rencontrés avec la municipalité ou la DDE.
- Appel d'offres des entreprises et éventuellement, dans le choix des candidats, adjonction d'entrepreneurs que vous voudriez voir consulter. Cet appel d'offres se fera à partir du cahier des charges applicable à toutes les constructions et un cahier des clauses techniques particulières (CCTP) décrivant la nature des travaux dans le détail et éventuellement le métré pour chaque corps d'état.
- Passation des marchés avec les entreprises moins ou mieux disantes et signature après acceptation des intéressés.
- Coordination et surveillance des travaux, cette mission pouvant également être réalisée par un coordinateur extérieur. Il est toutefois souhaitable que la présence de l'architecte demeure jusqu'à la fin des travaux pour permettre, en fin de chantier, d'effectuer une réception en bonne et due forme avec tous les intervenants, date de laquelle partiront toutes les garanties à savoir :
 - Décennale pour tous les travaux concernant la structure et en particulier le gros œuvre, la charpente, l'étanchéité, la couverture, etc....
 - Biennale pour les ouvrages secondaires tel que portes, fenêtres, revêtements de toutes sortes, conduites, radiateurs, sanitaires, etc....

A noter toutefois que ces garanties ne fonctionnent qu'un an après la réception des travaux (année de parfait achèvement de travaux), les interventions éventuelles pendant cette première année étant assurées par le SAV (service après vente) des entreprises concernées.

A noter aussi que l'opération doit faire l'objet, avant le démarrage des travaux, d'une assurance « Dommage Ouvrages » souscrite par le Maître d'Ouvrage (vous-même) auprès d'une assurance de votre choix.

Nous reviendrons sur cette particularité de la « Dommage Ouvrages » dans un numéro ultérieur ainsi que sur la phase bien particulière de la réception des travaux proprement dite et des retenues de garanties éventuelles.

LE MAITRE D'ŒUVRE

Le Maître d'œuvre non architecte peut effectuer les mêmes prestations que l'architecte mais à noter que dans la mesure où la surface de plancher hors œuvre nette dépasse 170 m² pour une construction non agricole où 800 m² pour un usage agricole, le permis doit être visé par un architecte conseiller ou consultant dépendant, soit des services de la commune et de l'état, soit du CAUE (Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement).

Nota : on peut constater régulièrement que certains maîtres d'œuvre et même des architectes n'incitent pas leur client à s'assurer en « Dommage Ouvrages » ce qui est une grave erreur s'il se produit un sinistre dans la période de décennale ou dans le cas où vous voudriez revendre votre maison dans la même période.

LE CONSTRUCTEUR ou L'ENTREPRISE GÉNÉRALE

Ils sont tenus aux mêmes obligations que les précédents, mais nous vous mettons en garde contre le fait que si vous vous réservez les travaux de certains corps d'état ou traitez directement ces lots avec des entreprises de votre choix, les responsabilités de chacun devront être bien précisées et les assurances individuelles (décennale et responsabilité civile) devront être en votre possession avant le démarrage des travaux.

SOI-MÊME

Vous pouvez bien sûr « construire vous-même votre maison » mais tenez bien compte de ce que nous avons décrit précédemment en particulier en ce qui concerne la « Dommage Ouvrages », puisque, même si les sanctions pénales ne visent pas le simple particulier construisant un logement pour l'occuper lui-même ou le faire occuper par sa propre famille, il est cependant passible d'une sanction indirecte le jour où il vendra sa maison car la mention de l'existence d'absence d'assurance est présente sur l'acte de vente. En absence de garantie la construction peut subir une moins value qui restera à la charge du vendeur.

Maintenant nous vous souhaitons bon courage dans la réalisation de votre projet, et si vous avez des soucis, consultez nous.

Location d'un logement à un de ses enfants ou à un tiers en difficulté

Vous possédez un logement locatif et pour des raisons d'économie vous décidez de le louer à l'un de vos enfants avec un loyer réduit. Le fisc est en droit de vous notifier d'un redressement en prenant en compte la différence entre un loyer normal calculé arbitrairement par l'Administration et le loyer réel. Il en est de même dans le cas où vous décidez de réduire le loyer d'un locataire ayant des difficultés financières. Ceci est inadmissible au moment où l'on parle de droit au logement pour tous. Le fisc dépendant du même ETAT n'a vraiment aucun état d'âme. Plusieurs propriétaires en ont fait l'amère expérience. La générosité ne paie plus.

Nous devons nous opposer à un tel fonctionnement de l'administration fiscale.

Actuellement, on parle de hausse trop importante de l'immobilier ; le fisc en profite pour inciter à augmenter les loyers.

Conseils : afin d'éviter une telle mésaventure et de risquer un redressement sur 3 années, il faut se renseigner sur les prix des loyers du secteur concerné et fixer un loyer dit « normal ». Il ne faut surtout pas fixer un loyer anormalement bas pour un de ses enfants. Dans certains cas, il est même préférable que l'enfant soit logé chez un autre bailleur afin de pouvoir lui faire bénéficier des aides au logement.

S'il y a un doute, il est préférable de contacter l'administration fiscale et lui faire préciser si le loyer est normal.

ABUS DE FAIBLESSE

Un adhérent d'une quarantaine d'année, malheureusement illettré, se fait démarcher à domicile en septembre 2005 par un commercial d'une société de biens d'équipement.

Il signe alors un bon de commande pour l'acquisition à crédit d'un ensemble satellite pour 3780 euros.

Durant 8 mois, les commerciaux de la même société vont se succéder et faire signer d'autres bons de commande (ensemble satellite, home cinéma, système d'alarme, système de chauffage thermodynamique, etc.). L'en-cours de crédit atteint 23 220 euros remboursables sur 7 ans alors qu'avec les crédits antérieurs (voiture, ...) sa capacité d'emprunt était déjà nulle du fait de ses faibles ressources.

Ses revenus ne lui permettant pas de faire face aux remboursements des crédits, des problèmes financiers apparaissent inévitablement.

Notre adhérent, influençable et illettré, est incapable de comprendre un bon de commande et a signé en confiance avec les commerciaux.

Le comportement de ces vendeurs est scandaleux, d'autant plus qu'ils ont mentionné des fausses informations afin d'obtenir les divers prêts auprès des organismes financiers.

Après plus de cinq mois de « bataille », ORGECO 44 a obtenu l'annulation de l'ensemble des ventes.

Cette personne a été victime d'un abus de faiblesse. L'abus de faiblesse est un délit (article L 122-8 du code de la consommation) sévèrement puni (article 223-15-2 du code pénal).

Maison de rêve.

Une vingtaine de familles ont eu une très mauvaise surprise durant la construction de leur maison de rêve « en bois ». Le constructeur a déposé le bilan avant l'achèvement.

La gravité du problème vient du fait que le constructeur n'avait contracté aucune assurance et avait même conseillé aux maîtres d'ouvrage de ne pas prendre de garantie décennale pourtant obligatoire. Le montant estimatif des constructions avait été sous évalué. Les financements basés sur cet estimatif sont insuffisants pour achever les constructions. Le préjudice est en moyenne de 4 000 euros chacun. Certains corps de métier ont produit des factures supérieures à l'avancement des travaux.

Pour pouvoir continuer la construction avec un autre constructeur, il était nécessaire d'obtenir un financement complémentaire ou d'annuler des travaux non immédiatement indispensables.

Nous devons regrouper un maximum de familles concernées afin d'essayer d'obtenir réparation des préjudices de la part des responsables de cette entreprise.

Après une liquidation judiciaire d'une entreprise, il est quasiment impossible d'être indemnisé par le liquidateur. Celui-ci doit d'abord, s'il existe des liquidités, servir les créanciers prioritaires (les salaires, l'Etat, etc...). Les clients et les fournisseurs passent en dernier.

Le seul recours reste ensuite de poursuivre les dirigeants s'il y a eu des fautes caractérisées de leur part et les condamner à indemniser les victimes sur leurs biens propres.

Conseils : (voir également l'article « construire sa maison ») Il faut vérifier dans le détail l'avancement d'une construction avant de régler une facture.

Il faut s'assurer que le constructeur a souscrit à toutes les assurances obligatoires (notamment responsabilité civile et décennale).

PRESSIION COMMERCIALE

Une adhérente (92 ans) a été démarchée téléphoniquement par une société de « bâtiment ». Suite à cet appel téléphonique, il a été préconisé par cette société la mise en place d'un traitement curatif de capricornes dans les combles. Ces premiers travaux , d'une série de 5 au total, ont été facturés à Mme X ... pour une somme de 3077.77 euros.

Un deuxième démarchage a été effectué au domicile de notre adhérente par cette même société qui, par courrier, lui confirme une prise de commande pour des travaux de traitement préventif de termites au rez-de-chaussée de la maison d'habitation. Madame X n'est pas en possession d'un bon de commande assorti d'un bon de rétractation. Ces travaux « anti-termites » ont été facturés 10 273.77 euros.

Il est à préciser que la maison d'habitation avait déjà fait l'objet d'un « détermitage » il y a 6 ans , travaux garantis par une garantie décennale non encore expirée.

Cette société a continué sa pression commerciale auprès de Mme X...et a facturé des travaux d'assèchement des murs pour une somme de 2828,13 euros. Une seconde facture de la même date sera établie par cette même société pour cette fois des travaux intitulés « hydrofuge de couverture » pour un montant de 2379.49 euros.

Enfin, après un nouveau démarchage, des travaux d'isolation par thermo réflexion ont été facturés pour un montant de 9013 .43€.

ORGECO 44 a confié ce dossier à un cabinet d'avocats, partenaire de notre association.

Nous souhaitons vivement la condamnation de cette société devant les tribunaux compétents.

Jean -Jacques

Indice du coût de la construction (ICC)

applicable pour les baux commerciaux et les meublés.

	Indice	moyenne
3 ^{ème} trim. 2004	1272	1244.50
4 ^{ème} trim. 2004	1269	1258.25
1 ^{er} trim. 2005	1270	1269.50
2 ^{ème} trim. 2005	1276	1271.75
3 ^{ème} trim. 2005	1278	1273.25
4 ^{ème} trim. 2005	1332	1289.00
1 ^{er} trim. 2006	1362	1312.00
2 ^{ème} trim. 2006	1366	1334.50
3 ^{ème} trim. 2006	1381	1360.25

A partir du 1er janvier 2006, il est obligatoire de prendre l'IRL pour recalculer les loyers. Cet indice remplace l'Indice de la Construction (ICC) pour tous les baux non commerciaux

Indice de référence des loyers (IRL)

2 ^{ème} trim. 2004	100.00	+ 2.36% annuel
3 ^{ème} trim. 2004	100.75	+ 2.59% annuel
4 ^{ème} trim. 2004	101.45	+ 2.69% annuel
1 ^{er} trim. 2005	102.10	+ 2.79% annuel
2 ^{ème} trim. 2005	102.60	+ 2.60% annuel
3 ^{ème} trim. 2005	103.07	+ 2.30% annuel
4 ^{ème} trim. 2005	103.78	+ 2.30%/an
1 ^{er} trim. 2006	104.61	+ 2.46%/an
2 ^{ème} trim. 2006	105.45	+2.78%/an
3 ^{ème} trim. 2006	106.36	+ 3.19%/an

Relation locataires – propriétaires

Les litiges concernent régulièrement les calculs de la revalorisation de loyers ainsi que les calculs des charges.

Les bailleurs doivent procéder à la régularisation des charges une fois l'an, en général, au moment de la réception des détails des charges de la part du syndicat. Dans la plupart des cas, le syndicat indique la part locative. Le bailleur ajoute les taxes sur les ordures ménagères (OM) relevées sur la feuille d'imposition de la taxe foncière.

Si le locataire ne loue que partiellement un logement (exemple location d'un appartement sans le garage) le bailleur doit recalculer les charges et les taxes en fonction des tantièmes relevés sur le règlement de copropriété.

De même, si le fisc a globalisé les taxes sur les OM concernant les logements situés à une même adresse, le bailleur doit demander au service des impôts fonciers le détail pour chacun.

Il est conseillé de fournir au locataire une copie des documents ayant servi aux calculs.

SECURITE ALIMENTAIRE

Un numéro de téléphone unique pour toute demande d'information ou plaintes (défaut d'hygiène constaté dans un établissement) liées à l'hygiène alimentaire.

Désormais c'est le : **02 40 72 93 59**

Courriel : missa.ddsv44@agriculture.gouv.fr

Courrier : DDSV-MISSA

2 rue de Thessalie BP 4209
44242 La Chapelle-sur-Erdre Cedex

Evolution du Taux légal

2001	4.26%	2002	4.26%
2003	3.29%	2004	2.27%
2005	2.05%	2006	2,11%
2007	2.95%		

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 ensuite gratuites

Adhésion et abonnement :

Tarifs 2006:

Première adhésion : 36 euros

Renouvellement : 27 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.

Pour la relance, nous tenons compte de la date initiale d'adhésion. Ceci pour tenir compte de la validité d'un an de la première adhésion

Recrutement d'étudiants bénévoles

Afin de continuer notre action tout l'été, nous sommes à la recherche d'étudiants souhaitant, soit acquérir une expérience, soit effectuer un stage, soit tout simplement se rendre utiles. Contactez-nous au 02 40 20 17 61

Régions de St-Nazaire, Chateaubriant, Ancenis

Nos recherches des bénévoles pour assurer une demi-journée de permanence par semaine dans les secteurs précisés ci-dessus.

Les intéressés peuvent nous contacter au 02 40 20 17 61

DONS

Plusieurs adhérents souhaitent remercier ORGECO-44 pour les résultats obtenus ou simplement apporter un soutien financier. La manière la plus simple est d'effectuer un « don » avec l'avantage d'une déduction fiscale de 66% du montant. ORGECO-44 en tant qu'Association d'intérêt général est habilitée à recevoir des dons et à délivrer des attestations fiscales