



ACTION

LOGEMENT

VAL DE MARNE



**Commandement de Payer
et Expulsions**

N'attendez pas pour agir

Sommaire :

L'édito : Les contrôle de charges par les amicales	Page	2
Actualités : Baisse de l'IRL = Baisse de Loyer?	Page	3
Dossier : Commandement de payer et expulsions	Page	4.5
Info-conso : Quelle garantie pour bien remplacé?	Page	6
La Vie des Associations : Assemblée Générale 2010	Page	7



Le rôle des amicales dans la vérification de la régularisation de charges

En ce début d'année, les amicales de locataires sont à pieds d'œuvre. Certaines d'entre elles se préparent au « fameux » contrôle de charges.



En effet, il est de coutume que chaque année le bailleur fasse une régularisation de charges sur l'année précédente. Souvent contestée par les locataires surtout quand il s'agit d'une somme importante, la régularisation de charges peut être le sujet d'une vérification afin de s'assurer du respect des textes de lois.

Ainsi, chaque année, la CGL 94 accompagne ses associations sur place afin de prendre connaissance des différents documents mis à sa disposition et attestant de la bonne foi du bailleur.

En cas de contestation, les locataires peuvent suspendre le paiement de la régularisation de charges **mais ils doivent cependant continuer à s'acquitter de leur loyer ainsi que de leurs charges afférentes.**

C'est ainsi que l'amicale des Boullereaux, l'amicale Louis Juvet, l'amicale ARSS et bien d'autres ont d'ores et déjà pris rendez vous avec la juriste de la CGL94, Laëtitia FRANSQUIN-MACADRÉ, pour un soutien sur le terrain et une analyse juridique des pièces justificatives.

Le contrôle des charges est un acte très important qu'il ne faut pas négliger. Chaque année, des erreurs ou des « oublis » sont constatés dans les contrôles de charges. C'est autant d'euros qui n'iront pas aux locataires.

Pour toutes questions relatives à votre régularisation, n'hésitez pas à prendre contact avec la CGL 94 ou avec votre amicale de locataires en place.



Baisse de L'IRL = Baisse de Loyer ?



L'indice de référence des loyers (IRL) remplace depuis 2008 l'Indice du Coût de la Construction (I.C.C.). Il est établi par l'INSEE et représente la moyenne sur les douze derniers mois de l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyer. La base de référence de cet indice (indice 100) est le quatrième trimestre de l'année 2008.

Cet indice sert principalement à la révision des loyers de logement.

La baisse de l'IRL n'entraîne pas forcément la baisse des loyers.

Le 14 janvier dernier, est paru l'IRL du 4^{ème} trimestre 2009. Après des mois d'augmentation, l'IRL a commencé à fléchir pour passer en négatif au 4^{ème} trimestre 2009. En effet, si le 3^{ème} trimestre affichait « + 0.32% » d'augmentation, celui du 4^{ème} trimestre affiche « - 0.06%. »

Mais alors, cet indice négatif va-t-il déboucher sur une baisse des loyers ?

Malheureusement, il n'est pas possible de répondre positivement sans nuance. Chaque locataire concerné doit relire attentivement son contrat de location et particulièrement la clause concernant l'indexation du loyer et en analyser les termes. Si la clause prévoit que « la révision à la hausse » ou « l'augmentation » du loyer se fait en fonction de l'IRL, le loyer reste inchangé. S'il prévoit que « la révision du loyer se fait en fonction de l'IRL », les deux parties au contrat, locataire et bailleur, peuvent s'entendre sur une baisse du loyer,

C'est le sens d'une réponse ministérielle datant de 1996 à une question sur la répercussion de la baisse de l'ICC (indice du coût de la construction), qui servait alors de référence à l'évolution des loyers. Mais, en l'absence de jurisprudence, cette réponse est bien entendu donnée sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux.



Commandement de payer et expulsions

Le commandement de payer est un document que vous recevez par l'intermédiaire d'un huissier. Il vous informe que si vous ne payez pas les loyers ou les charges que vous devez, la clause résolutoire qui figure dans votre contrat de location produira son effet deux mois après que le commandement de payer soit resté infructueux.

Le commandement de payer doit reproduire certaines mentions obligatoires le détail des sommes réclamées l'article 6 de la loi du 31 mai 1990 qui rappelle l'existence du FSL ainsi que son adresse l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 qui prévoit notamment que la clause résolutoire produit son effet 2 mois après le commandement de payer demeuré infructueux

Il faut donc réagir très vite

Durant ce délai de deux mois vous pouvez saisir le tribunal d'instance pour demander des délais de paiement et la suspension de la clause résolutoire. Si vous obtenez des délais, la procédure d'expulsion est suspendue.

Si vous payez votre dette, la procédure est arrêtée.

Si à l'expiration du délai de deux mois vous n'avez pas réagi, votre propriétaire saisira le tribunal afin que soit prononcée la résiliation du contrat de location. Vous serez convoqué au tribunal par assignation c'est à dire par un acte d'huissier qui vous est remis en principe en mains propres. Si cela n'a pas été possible, un avis de passage est laissé dans la boîte aux lettres qui vous indique que vous pouvez le retirer à la mairie.

Entre l'assignation et l'audience, il y a un délai de deux mois qui permet ainsi la transmission obligatoire de l'assignation au préfet qui est chargé de veiller à ce que -les organismes d'aides au logement soient saisis, notamment le FSL, pour mettre en œuvre les aides éventuelles et informer le juge de votre situation et des causes de l'impayé.

Si vous êtes locataire d'un logement social, la Commission Départementale des Aides Publiques au Logement (CDAPL) est saisie, si vous bénéficiez de l'APL; ou la Caisse des Allocations Familiales si vous bénéficiez de l'AL. Ceci afin de maintenir le versement de l'allocation, au moins 3 mois avant l'assignation pour constater la résolution du bail.

***Si vous êtes convoqué devant le tribunal,
il est impératif de vous présenter à l'audience ou d'être représenté.***

Vous devez demander des délais de paiement et la suspension de la clause résolutoire.

En effet, même le délai de deux mois prévu au commandement de payer écoulé, le juge peut, même d'office, accorder au locataire en situation de régler sa dette, des délais de paiement et le maintien du bail.

Si cela est accordé, il convient de respecter l'échelonnement prévu par le juge, la clause résolutoire sera alors suspendue et après vous être libéré de la dette, elle sera réputée ne pas avoir joué.

Les expulsions locatives suspendues pendant la trêve hivernale vont de nouveau être autorisées à partir du 15 mars. Cette année encore, plus de 100 000 ménages vont devoir quitter leur logement.

Les conditions d'habitat et de confort se sont nettement améliorées ces trente dernières années. Mais l'évolution moyenne cache de fortes inégalités. Les ménages les plus démunis, les salariés aux revenus modestes mais aussi les plus jeunes sont frappés de plein fouet par la crise du logement, en raison du manque de constructions dans le parc social et de la hausse des loyers notamment.



Alors n'attendez pas qu'il soit trop tard, il faut agir vite, le commandement de payer est le commencement d'une procédure d'expulsion.

A ce stade, des solutions peuvent être trouvées. Contactez nous, des juristes seront à votre écoute pour vous conseiller dans vos démarches.

N'attendez pas qu'il soit trop tard !!!



Quelle garantie pour un bien remplacé ?

Un bien acheté doit, pour être conforme :

- être propre à l'usage habituellement attendu d'un bien semblable et, le cas échéant, correspondre à la description donnée par le vendeur et posséder les mêmes qualités que les échantillons ou les modèles que ce dernier a présenté à l'acheteur.
- présenter les qualités qu'un acheteur peut légitimement attendre conformément aux déclarations publiques faites par le vendeur, notamment dans la publicité ou l'étiquetage
- ou présenter les caractéristiques définies d'un commun accord par l'acheteur et le vendeur
- ou être propre à tout usage spécial recherché par l'acheteur, porté à la connaissance du vendeur et accepté par celui-ci.

Cas concret :

Vous avez acheté un téléviseur, un appareil électroménager ou encore un ordinateur. Au bout de quelque temps, celui-ci est tombé en panne et vous avez fait jouer la garantie commerciale ou la garantie légale de conformité. Irréparable, votre équipement a été remplacé.

Une question se pose alors : les garanties dont bénéficie le nouvel appareil repartent-elles de zéro ou se poursuivent-elles dans les conditions antérieures ? La réponse est sans ambiguïté : la garantie légale (dite de conformité) et facultative (dite commerciale) courent à compter de la vente du premier bien et non de son remplacement.

Si vous avez acheté l'objet depuis dix-huit mois, l'appareil de remplacement sera couvert pour les six mois restant à courir, et non pas pour une nouvelle période de deux ans. Au-delà de cette limite, seule la garantie légale des vices cachés pourra éventuellement être activée, en cas de dysfonctionnement grave. Celle-ci joue en effet quel que soit l'âge du bien acheté, à condition qu'une action soit intentée au plus tard dans un **6** délai de deux ans à compter de la découverte du vice.



Assemblée Générale 2010 CGL94

L'Assemblée Générale de la Confédération Générale du Logement du Val de Marne aura lieu le :

Judi 18 Mars 2010 de 19h00 à 22h00

À la Maison des associations de Créteil

Comme chaque année, les militants de la CGL94 vont se réunir autour d'un même sujet important : le logement.

Après la présentation du rapport d'activité, d'orientation et financier de la CGL 94 par les membres du bureau de la Confédération, les participants auront l'occasion de s'exprimer sur leurs attentes et leurs projets pour 2010.

Ce sera également l'occasion d'élire les membres du bureau de la CGL94.

A partir de 20h30, les échanges se poursuivront autour du buffet campagnard pour partager le verre de l'amitié.

Indice de Référence des Loyers - IRL

	1 ^{er} Trimestre	2 ^{ème} Trimestre	3 ^{ème} Trimestre	4 ^{ème} Trimestre
2008	115.12 (+1.81%)	116.07 (+2.38%)	117,03 (+2,95%)	117,54 (+2,83)
2009	117.70 (+2.24%)	117.59 (+1.31%)	117,41 (+0,32%)	117,47 (-0,06%)

Confédération Générale du Logement Informe Défend Agit



La CGL est une association de consommateurs reconnue par l'Etat et spécialisée dans le domaine du logement. La CGL est une force associative à but non lucratif, indépendante de tout parti politique, de toute confession religieuse et de toute idéologie.

Sa structure départementale a pour but d'aider, de regrouper et de représenter tous ceux qui occupent ou aspirent à un logement.

La CGL 94 agit, informe, aide et défend les locataires, les copropriétaires occupants, les accédants à la propriété.

**La CGL 94 a pour but de défendre
et de faire appliquer
LE droit au logement
LES droits du logement**



Permanences

Maisons-Alfort—Siège de la CGL 94 : (sur rendez-vous)

Mardi et jeudi de 13 h à 17 h

2, square Dufourmantelle / 288, rue Jean Jaurès

94700 Maisons Alfort

Tél : 01 43 75 11 80 / Fax : 01 43 78 26 57

Email: cgl94@free.fr



Créteil : (sur rendez-vous)

Un Lundi sur deux

de 15 h à 17 h

Maisons des associations

1, avenue François Mauriac

94000 Créteil

Le Kremlin-Bicêtre

Mardi de 16h à 18h

Annexe de la Mairie

25bis-29, Rue Charles Gide

94270 Le Kremlin-Bicêtre