



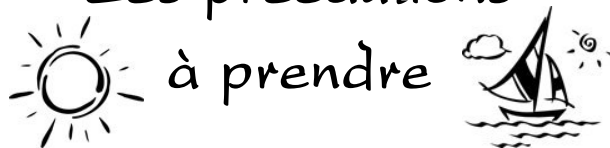
ACTION

LOGEMENT

VAL DE MARNE

Les vacances:

Les précautions



à prendre

Sommaire :

| | |
|---|-----------|
| L'édito : Règlement intérieur de l'OPAC | Page 2 |
| L'actu du mois : Le crédit d'impôt | Page 3 |
| Le dossier du mois : Les Locations Saisonnières | Pages 4.5 |
| Infos conso - logement : Garagistes : Attention | Page 6.7 |



LE REGLEMENT INTERIEUR

Le 18 juin dernier, au siège de L'OPAC 94, nous avons ratifié après des mois d'élaboration, le **Règlement Intérieur des résidences**.

Ce ne fut pas une mince affaire mais nous y sommes parvenus après beaucoup de discussions et modifications.

Je vous présente une partie d'un de ces articles :



Article 3.2 Entretien des logements et équipements

- ✓ Les locataires sont tenus de permettre l'accès à leur logement aux agents mandatés par l'OPAC, pour faciliter l'entretien des équipements, (chaudières, VMC, etc) et les mesures de désinsectisation ou de désinfection.

Tout va bien jusque là.

En fin de séance de CCCL, traitant comme à notre habitude de quelques faits divers, notre Administratrice représentante CGL nous informe qu'un locataire membre de son Amicale se voit dans l'obligation de se retrancher sur sa terrasse avec une partie de son mobilier voir même pour y dormir afin de faciliter l'accès de son logement pour des travaux de réfection des sols.

Les représentants de l'OPAC, « surpris » par cette information, nous ont confirmé qu'ils examineraient ce problème rapidement. Ouf !!

Ce locataire a donc le mérite que sans avoir eu connaissance de ce Règlement Intérieur, il a **facilité grandement l'accès à l'entretien de son logement**.

Affaire à suivre.

Sans commentaires.



Le Crédit d'Impôt sur les emprunts immobiliers

Les modalités de la déduction fiscale concernant les intérêts d'emprunts immobiliers sont désormais plus clairement définies. Le projet de loi en faveur du travail, de l'emploi et du pouvoir d'achat présenté le 20 juin en conseil des ministres en détaille le dispositif.

Cinq premières années

Seraient concernés les intérêts payés au titre des cinq premières années de remboursement d'un emprunt contracté par un contribuable fiscalement domicilié en France pour l'acquisition ou la construction de sa résidence principale. Cet avantage fiscal s'appliquerait aussi bien aux nouveaux crédits qu'à ceux déjà en cours, et bénéficierait aux primo-accédants comme aux personnes déjà propriétaires.

La mesure s'appliquerait également aux emprunts souscrits par certaines personnes morales. Elle prendrait la forme d'un crédit d'impôt sur le revenu égal à 20 % des intérêts d'emprunt payés à compter du premier jour du mois suivant la date d'entrée en vigueur de la loi.

Les personnes non imposables bénéficieraient elles aussi de ce crédit d'impôt sous la forme d'un chèque du Trésor public.

Les frais d'emprunt et les cotisations des assurances contractées en vue de garantir le remboursement des prêts ne seraient pas pris en compte dans le calcul.

Le montant éligible à ce crédit d'impôt ne pourrait dépasser 3 750 € pour une personne célibataire, veuve ou divorcée et 7 500 € pour un couple soumis à imposition commune. Cette somme serait majorée de 500 € par personne à charge. Lorsqu'un enfant est réputé à charge égale de l'un et l'autre des parents, la majoration de 500 € serait divisée par deux. Par exemple, un couple avec deux enfants qui souscrit un emprunt de 200 000 € sur vingt ans à un taux de 4 % pourrait réaliser en cinq ans un gain de 7314 €, soit une réduction de plus de 8 % du coût total de son crédit.

Lorsque le contribuable fait construire ou acquiert un logement en l'état futur d'achèvement, il peut bénéficier du crédit d'impôt sur les intérêts versés avant l'achèvement du Logement, à condition qu'il s'engage à affecter ce logement à son habitation principale au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de la conclusion du contrat de prêt.



Bien choisir sa location Pour passer de bonnes vacances

OÙ SE RENSEIGNER

Pour trouver une **location de vacances**, vous pouvez toujours éplucher **les petites annonces** des quotidiens ou faire confiance à **vos relations**.

D'autres moyens sont possibles :

- ✓ Vous mettre en relation avec les **Syndicats d'Initiative** et les **Offices de Tourisme** de la région dans laquelle vous souhaitez vous rendre. Ceux-ci vous enverront la liste des meublés disponibles.
- ✓ Vous rapprocher des onze **maisons régionales** www.maisonsregionales.com. En plus des informations touristiques classiques, elles pourront vous proposer des locations.
- ✓ Consulter les sites des **agences immobilières** ou ceux des organismes proposant des **résidences locatives**.
- ✓ **Internet** vous offre de nombreuses possibilités. Une réservation par Internet ne vous donne pas de délai de rétraction.

PRÉCAUTIONS À PRENDRE



Avant la conclusion d'un contrat de location, un **état descriptif** du logement et le **mode de réservation** choisi doivent être remis.

L'état descriptif du logement détaille la location et sa situation. Si le descriptif n'est pas assez précis, vous pouvez demander à le faire compléter. Le prix et les modalités de paiement doivent être précisés. La loi permet que le versement du solde soit demandé un mois avant la remise des clés.

Pour garantir la réservation, on vous réclamera des **arrhes** ou un **acompte**.

Les arrhes :

- si vous changez d'avis : vous les perdez
- si le propriétaire annule, vous êtes remboursé du double

Un acompte :

- vous êtes définitivement engagé. Si vous vous désistez, vous devrez payer le prix total de la location.

LE CONTRAT

Le contenu du contrat, de l'état des lieux, du dépôt de garantie, de l'assurance responsabilité civile et de l'annulation éventuelle de la location sont essentiels.

- ✓ Un contrat daté, signé par chacune des parties est vivement recommandé. Il peut se présenter sous forme d'imprimé en 2 exemplaires.
Lisez le attentivement.
- ✓ La souscription d'une assurance complémentaire peut vous être demandée. Mais votre multirisque habitation possède peut-être cette extension. Renseignez vous auprès de votre assureur
- ✓ Il peut vous être demandé un **dépôt de garantie** (celui-ci doit être inscrit dans le contrat).
Il vous est conseillé de réclamer un reçu.
- ✓ A l'arrivée, un **état des lieux** est conseillé. Il doit être établi sous forme manuscrite, être précis, et signé par les 2 parties. En cas de mauvaise surprise à l'arrivée:
Protestez immédiatement auprès du loueur par écrit.



EN CAS DE LITIGE

Vous constatez que la location ne correspond pas au descriptif. Vous avez été victime de « **publicité mensongère** ».

Différentes possibilités s'offrent à vous :

- ✓ Si le loueur vous a fourni des **renseignements manifestement inexacts**, vous pouvez exiger au minimum le remboursement du total des sommes versées à condition de ne pas occuper les lieux.
- ✓ Si la location présente des **vices non signalés** qui empêchent un usage paisible, le loueur doit vous indemniser du préjudice subi. Dans une telle situation un constat des lieux établi par huissier à vos frais est souhaitable au cas où aucune entente amiable n'est possible. Si vous voulez malgré tout occuper le logement, demandez une diminution du prix.



Si vous désirez entamer une **action en justice** n'hésitez pas à nous contacter :
la CGL 94 est là pour vous défendre !

5

Info - Consommation



Garagiste: Attention aux pièges

Les prix sont libres et peuvent donc varier d'un garagiste à l'autre. Les prix peuvent donc être plus élevés lorsque les garages qui disposent d'un personnel qualifié et d'outillages spéciaux de réparation. N'hésitez pas à demander des devis estimatifs gratuits et des renseignements sur les prix.

Les prix doivent être affichés

Les prix toutes taxes comprises (TTC) doivent être affichés de façon visible et lisible à l'entrée de l'établissement ainsi que dans le local de réception de la clientèle. Le garagiste doit indiquer les taux horaires de main-d'œuvre, en précisant le mode de calcul utilisé. Pour les prestations forfaitaires, l'affichage doit indiquer la possibilité pour la clientèle de consulter la liste détaillée des opérations comprises dans le forfait ainsi que des fournitures éventuellement incluses.

On doit vous remettre une facture

Le garagiste doit obligatoirement émettre une facture en double exemplaire lorsque le prix est supérieur à 15,24 € TTC : l'original vous sera remis, et elle doit comporter certaines mentions obligatoires : date de facturation, nom et adresse de l'établissement et ceux du client, date et lieu d'exécution de la prestation, mode de calcul du temps de main-d'œuvre, somme totale à payer HT et TTC. Demandez aussi que le numéro d'immatriculation de la voiture et son kilométrage soient indiqués sur la facture.

Les temps de réparations facturés vous semblent excessifs

Des barèmes de temps par type d'opération sont établis par les constructeurs automobiles pour chaque type et marque de véhicule. Ils permettent de vérifier si le temps compté pour effectuer la réparation n'a pas été surestimé. N'ayant qu'une valeur indicative, ils constituent un usage professionnel et en cas de litige, au cours d'une éventuelle procédure, le juge pourra s'y reporter.

On vous réclame le paiement de réparations que vous n'avez pas demandé

Vous avez confié votre voiture pour faire remplacer les plaquettes de frein et votre garagiste en a profité pour changer l'embrayage et les amortisseurs. Devez-vous payer la facture ?

Si vous avez rempli un ordre de réparation avant de confier votre voiture et que le garagiste ne vous a pas demandé votre accord pour les réparations non prévues, vous pouvez contester le montant des frais supplémentaires.

En cas de contestation, c'est au garagiste d'apporter la preuve que le client a commandé ces travaux ou a accepté les travaux supplémentaires peu importe si ces travaux étaient nécessaires ou non.

Encore une fois, n'hésitez pas à demander un devis gratuit. Il ne vous engage pas mais matérialise le contrat entre le réparateur et le client : il vaut alors ordre de réparation. Exigez que le devis comporte : description précise des travaux à effectuer, coût de la main-d'œuvre, liste des pièces détachées nécessaires, montant de la TVA, délais de réparation, durée de validité du devis.

6

Malgré la Réparation, la voiture fonctionne mal

Soumis à une obligation de résultat, le garagiste est tenu de remettre en parfait état de marche le véhicule qui lui a été confié.

La jurisprudence est allée encore plus loin, en affirmant que le garagiste est présumé responsable des problèmes qui peuvent arriver après son intervention - à charge pour lui d'apporter la preuve qu'il n'a commis aucune faute dans la première réparation ou qu'il n'y a aucun lien entre sa faute présumée et le dommage subi par le client. Cela signifie que si une nouvelle panne (en rapport avec la première intervention) survient après l'intervention du garagiste, celui-ci est présumé responsable et il ne pourra se dégager de sa responsabilité qu'en apportant la preuve qu'il n'a commis aucune faute.

Votre véhicule a été endommagé ou volé alors qu'il était au garage

Le garagiste est dépositaire du véhicule qui lui est confié pour réparation. Il doit donc en prendre soin et le restituer dans l'état où il l'a reçu. Si la voiture est volée ou endommagée alors qu'elle était au garage, le garagiste est responsable et doit vous indemniser pour le préjudice subi.

Le garagiste doit vous remettre les pièces usagées

Le garagiste doit vous restituer les pièces changées, sauf s'il s'agit d'une intervention gratuite dans le cadre de la période de garantie du véhicule ou d'un échange standard, les pièces devenant alors la propriété du garagiste.

En dehors de ces exceptions, les pièces sont votre propriété. Vous êtes en droit de les demander, et cela peut vous être utile si vous avez un doute sur l'intervention du garagiste.

Le garagiste est responsable des pièces utilisées

D'une façon générale, le garagiste est responsable des défauts des pièces utilisées. Si votre garagiste est membre d'un réseau de distribution, il doit utiliser les pièces fournies par le constructeur. Si une pièce est défectueuse, vous pouvez vous retourner contre le garagiste, à charge pour lui d'exercer un recours contre le constructeur.

Le garagiste peut être poursuivi pour tromperie s'il vous facture le prix d'une pièce neuve alors qu'il a utilisé une pièce d'occasion

Le garagiste tarde à vous restituer le véhicule

Le garagiste a une obligation de dépositaire : il doit conserver le véhicule et vous le rendre après réparation. Dans tous les cas, vos démarches seront facilitées si un délai précis a été prévu dans l'ordre de réparation.

Vous avez été victime d'un accident à l'intérieur du garage

Le garagiste est responsable des accidents pouvant survenir à l'intérieur du garage, à condition qu'aucune négligence ne puisse être reprochée à la victime.

Ainsi, la Cour de cassation a estimé qu'un garage n'était que partiellement responsable de la chute d'un client dans une fosse. En effet, le client aurait dû limiter ses déplacements à la partie réservée à la clientèle, et il n'avait pas été invité à conduire lui-même sa voiture dans l'atelier.

7

Confédération Générale du Logement Informe Défend Agit



La CGL est une force associative à but non lucratif, indépendante de tout parti politique, de toute confession religieuse et de toute idéologie.

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

Nous vous rappelons que la CGL 94 sera fermée
du 6 août 2007 au 3 septembre 2007
Bonne Vacances à TOUS

Indice de Référence des Loyers - IRL

|  | 1 ^{er} Trimestre | 2 ^{ème} Trimestre | 3 ^{ème} Trimestre | 4 ^{ème} Trimestre |
|---|------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 2005 | 102.10 | 102.60 | 103.07 | 103.78 |
| 2006 | 104.61 (+2.46%) | 105.45 (+2.78%) | 106.36 (+3.19%) | 107.13 (+3.23%) |

Permanences

Maisons-Alfort : (sur rendez-vous)

Mardi, mercredi 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)

Mercredi de 17 h à 19 h

Maisons des associations

1, avenue François Mauriac

94000 Créteil

Tél : 01 58 43 37 01

Le Kremlin-Bicêtre

Mardi de 16h à 18h

Annexe de la Mairie

25bis-29, Rue Charles Gide

94270 Le Kremlin-Bicêtre

Tél : 01 43 75 11 80