

ASSOCIATION LOCALE DE COULOMMIERS ET SA RÉGION

CONSUM&VOUS

BULLETIN N° 18

MAI 2014



1- EDITORIAL DU PRÉSIDENT

- 2- DOSSIER SUCCESSION :
2.1- PRÉPARER, ANTICIPER SA SUCCESSION
2.2- HÉRITAGE

3- J'ACHÈTE UN LOGEMENT

- 4- MAÎTRE D'OUVRAGE, MAÎTRE D'ŒUVRE
... QUI FAIT QUOI?

5- UN EXEMPLE DE LITIGE RÉSOLU PAR NOTRE AL

6- LOI CONSOMMATION DITE « HAMON »

7- VOS EMPRUNTS IMMOBILIERS ET L'ASSURANCE

8- APPEL À BÉNÉVOLES

1- ÉDITORIAL DU PRÉSIDENT

“ Le 3 avril 2014 a eu lieu notre AG, la treizième d'Hugues Gérard comme président, qui nous a exprimé son souhait, non pas d'arrêter d'être bénévole, on n'arrête pas comme cela 30 ans de dévouement à la cause de l'UFC, mais de prendre un peu de recul pour se consacrer un peu plus à sa famille.

Une élection a donc eu lieu et c'est à moi qu'incombe, c'est l'usage, l'honneur de remercier Hugues pour ces 12 mandats de président qu'il vient de remplir. Bien sûr il ne sera pas bien loin puisqu'il est maintenant vice-président et qu'il me fera profiter de son expérience pour mieux défendre vos intérêts. Et puis, le président n'est pas seul, toute une équipe de bénévoles décidés et volontaires est là pour, en plus des tâches habituelles de défense des consommateurs, enquêtes, *information....*, mettre en place notre nouveau logiciel de gestion. J'en profite donc pour vous inciter à nous rejoindre nombreux, afin d'aider les consommateurs victimes d'abus, d'arnaques et autres malversations, dont nous pouvons tous être victimes.

Il nous faut également envisager de développer la couverture géographique de notre Association Locale. En plus de Coulommiers, Fontenay-Trésigny et La Ferté-sous-Jouarre, où nous sommes déjà présents, nous aimerions *mettre en place des permanences* dans d'autres villes, plus au sud du département, car nous avons une part importante de la Seine-et-Marne à couvrir.

Je profite aussi de cette tribune pour remercier les mairies des villes partenaires (*Fontenay-Trésigny, La Ferté-sous-Jouarre, Mouroux*) et leurs secrétariats qui, non seulement nous *prêtent* un local *pour nos permanences et réunions*, mais organisent les rendez-vous, *voire nous subventionnent (La Ferté-sous-Jouarre)*.

Une mention spéciale pour la mairie de Coulommiers qui, *depuis 2010*, met à notre disposition des locaux *à usage exclusif, spacieux et fonctionnels, offrant ainsi une bonne capacité d'accueil et d'écoute pour nos adhérents*.

Il me reste à vous souhaiter une bonne lecture de notre journal et restez vigilants !



Gilbert VILAIN, président.

UFC-Que Choisir
Association Locale de
COULOMMIERS
ET SA RÉGION
POINT D'ACCÈS AUX
DROITS
22, RUE DU PALAIS
DE JUSTICE
77120 COULOMMIERS

Tél : 01 64 65 88 70
FAX : 01 64 65 88 72

Nos permanences à :

♦ **COULOMMIERS**

Point d'Accès aux Droits, 22 rue du Palais de Justice : les mardis et jeudis de 9h00 à 12h00 et les vendredis de 14h00 à 17h00.

♦ **FONTENAY-TRÉSIGNY**

Bureau des permanences de la Mairie Hôtel de ville, 26 Rue du Général de Gaulle : le 3^{ème} samedi du mois de 09 à 12 h.

♦ **LA-FERTÉ-SOUS-JOUARRE**

Point d'Accès au Droit, 32 Rue des Pelletiers (à proximité de la Mairie) : le 3^{ème} vendredi du mois de 9 h à 11 h 30 sur rendez-vous au 01 60 22 25 63.

Permanences téléphoniques :
au 01 64 65 88 70 :

- le mardi de 9h à 12h
- le jeudi de 14h à 17h30

2 – DOSSIER SUCCESSION

2.1- PRÉPARER, ANTICIPER SA SUCCESSION

Comment transmettre son patrimoine : testament, donation ?

1 - LE TESTAMENT

Pour préparer votre succession et organiser à l'avance le partage de vos biens, vous pouvez rédiger un testament.

De quoi s'agit-il ?

Le testament est un écrit dans lequel vous pouvez donner les informations suivantes :

- désignation du(des) bénéficiaire(s) de vos biens après votre décès et leur répartition dans la limite de ce que la loi autorise (quotité disponible).
- indications sur le sort à donner à votre corps (don d'organes, organisation des funérailles, crémation, etc.),
- désignation d'une personne (légataire universel) chargée d'exécuter vos dernières volontés (attribution des legs, etc.),
- désignation d'un ou plusieurs exécuteurs testamentaires,
- désignation d'un tuteur pour vos enfants.

Qui peut faire un testament ?

Le testateur, la personne qui fait le testament doit :

Être sain d'esprit : pour que votre testament soit valable, vous devez être sain d'esprit.

À défaut, vos héritiers pourront, après votre décès, demander en justice l'annulation de votre testament.

Avoir au moins 16 ans : pour que votre testament soit valable, vous devez posséder la capacité juridique de disposer de vos biens. Si vous avez entre 16 et 18 ans, vous ne pouvez pas disposer de la totalité de vos biens mais seulement de la moitié.

Un testament par personne : vous

ne pouvez pas rédiger un seul testament pour vous et la personne avec laquelle vous vivez en couple. Chaque membre du couple doit rédiger son testament.

Comment rédiger un testament ?

Il existe trois formes de testament. Un testament peut être fait seul ou établi par un notaire.

- Faire seul son testament : vous pouvez rédiger votre testament tout seul, sans faire appel à un notaire.

Le **testament olographe** : vous devez respecter les 3 conditions suivantes pour qu'il soit valable :

- l'écrire en entier à la main (il ne doit jamais être tapé à la machine, même en partie),
- le dater précisément (l'indication du jour, du mois, et de l'année sont indispensables),
- le signer.

Si le testateur éprouve des difficultés pour écrire, il peut se faire assister par un tiers, on parle alors de testament « à main assistée », mais il est cependant nécessaire que l'écriture du testateur soit reconnaissable.

Afin d'éviter tout risque d'annulation de votre testament, ou de mauvaise interprétation (ambiguïté, etc.), vous pouvez demander conseil à un professionnel du droit pour le rédiger.

Le testament mystique : vous pouvez aussi faire un testament dit mystique, du fait de son caractère secret. Vous le remettez au notaire dans une enveloppe fermée, en présence de 2 témoins. Toutefois, il est peu utilisé, car la procédure est complexe.

- Faire établir son testament par un notaire :

Le **testament authentique**, vous le dictez :

- à 2 notaires,
- ou à un seul, assisté de 2 témoins.

Dans les 2 cas, une fois rédigé (par le notaire qui l'écrit lui-même ou le fait dactylographier par un de ses collaborateurs), il vous est fait lecture de votre testament. Vous le signez, ainsi que le ou les notaires et les éventuels témoins (Si le notaire est tenu au secret professionnel, ce n'est pas le cas des témoins).

Si le testateur est dans l'impossibilité physique de signer, le notaire doit indiquer dans l'acte les raisons qui l'en empêchent.

Le testament authentique est le seul moyen de recueillir les dernières volontés des personnes qui ne peuvent plus écrire du fait de leur âge ou de leur état de santé. Cette forme est également nécessaire pour priver son conjoint survivant de son droit viager sur le logement familial.

Où déposer son testament ?

Testament olographe : si votre testament est olographe, vous pouvez le confier à un notaire afin qu'il en assure la conservation. Vous pouvez aussi le faire enregistrer au Fichier central des dispositions de dernières volontés (FCDDV).

Testament authentique ou mystique : le notaire le conserve à son étude et s'occupe de le faire enregistrer au FCDDV.

Attention :

- ne pas enregistrer ses dernières volontés sur cassette vidéo ou

audiovisuelle ces enregistrements n'ont aucune valeur juridique.

- ne pas faire son testament à la machine à écrire ou sur un ordinateur.

- éviter les doubles au carbone ou les photocopies, qui n'ont aucune valeur juridique.

Quel est le coût d'un testament ?

Les tarifs notariés en matière de testaments sont réglementés. Le testament olographe n'occasionne pas de frais, sauf si vous le déposez chez un notaire.



ou en totalité. Vous avez plusieurs manières de vous y prendre, selon l'importance des modifications que vous souhaitez :

- faire un acte de déclaration de changement de volonté devant notaire,
- ou faire un nouveau testament, révoquant le précédent,
- ou détruire votre testament (en le déchirant par exemple).

À savoir : après votre décès, dans certains cas, vos héritiers peuvent demander en justice la révocation ou l'annulation de votre testament (par exemple, si votre légataire n'exécute pas vos conditions).

2 - LA DONATION

Le don manuel

Le don manuel consiste à remettre, de la main à la main, différents types de biens. Il est soumis aux droits de donation.

Biens concernés

Le don manuel ne peut pas porter sur des biens immobiliers. Il concerne les biens suivants :

- des objets (bijoux, voiture, tableau, etc.),
- ou une somme d'argent (espèces, chèque, virement),
- ou des valeurs mobilières (action ou obligation, par exemple).

Attention : le don manuel diffère du présent d'usage qui n'est pas taxé aux droits de donation.

Révélation du don

Il n'est pas obligatoire de porter un don manuel à la connaissance de l'administration fiscale. Tant qu'il ne lui est pas révélé, aucun droit n'est à payer.

Toutefois, plusieurs situations peuvent conduire à la révélation du don, par exemple :

- déclaration du donataire dans un acte soumis à enregistrement,

Peut-on révoquer son testament ?

Oui, vous pouvez à tout moment changer d'avis et remettre en cause votre testament, en partie

- contrôle fiscal du donataire,
- décès du donateur, lors de la déclaration de sa succession

À noter : la révélation d'un don manuel à l'administration fiscale permet de le dater officiellement et ainsi de faire courir le délai au terme duquel l'abattement se reconstitue.

Déclaration

C'est le donataire qui déclare. Le don manuel doit être déclaré à l'administration fiscale au plus tard un mois après avoir été porté à sa connaissance.

Toutefois, pour les dons consentis depuis le 31 juillet 2011, le donataire peut déclarer le don manuel et en payer les droits dans le mois suivant la date du décès du donateur si les 2 conditions suivantes sont remplies :

- le donataire porte spontanément le don à la connaissance de l'administration fiscale,
- le montant du don est supérieur à 15 000€.

Le donataire remplit une déclaration de don manuel (formulaire n° 2735) qu'il dépose en double exemplaire au centre des finances publiques de son domicile (Pôle enregistrement).

La notice explicative explique

comment remplir le formulaire, et précise notamment les renseignements à communiquer sur les biens donnés.

Fiscalité

Évaluation du don : pour les dons consentis depuis le 31 juillet 2011, c'est la date de leur plus forte valeur qui est retenue :

- soit le jour de la déclaration du don,
- soit le jour où le don est effectué.

Concernant les dons consentis avant cette date, les droits continuent d'être calculés sur la valeur des biens au jour de leur révélation.

Droits à payer : le don manuel est taxé suivant le même barème que les autres donations.

La donation-partage

La donation-partage, qui se fait par acte notarié, permet d'anticiper le règlement de sa succession sous certaines conditions. Il s'agit à la fois d'une donation et d'un partage de ses biens entre ses héritiers présomptifs.

Qui peut faire une donation-partage ?

Vous pouvez faire une donation-partage ;

- seul, sur vos biens personnels,
- ou avec votre conjoint, sur vos biens communs et/ou sur les biens personnels de chacun (donation-partage dite conjonctive).

Qui peut en bénéficier ?

Enfants : vous pouvez effectuer une donation-partage au profit de vos enfants.

En cas de donation partage faite avec votre conjoint, vous pouvez en faire bénéficier vos enfants communs et/ou non communs.

Toutefois, en cas d'enfants non communs, les conditions suivantes doivent être remplies :

- chaque conjoint ne peut donner qu'à ses propres enfants,
- les enfants non-communs ne doivent pas recevoir de biens propres de leur beau-père ou belle-mère.

Enfants et/ou petits-enfants : vous pouvez effectuer une donation-partage associant vos enfants et petits-enfants (appelée donation-partage transgénérationnelle) à la double condition suivante :

- avoir l'accord de votre enfant qui renonce à tout ou partie de ses droits,
- ainsi que celui de vos petits-enfants bénéficiaires.

Par exemple, si vous n'avez qu'un enfant, vous pouvez faire une donation-partage à son profit ainsi qu'à vos petits-enfants, ou au profit exclusivement de vos petits-enfants.

Autres descendants : en l'absence d'enfant, vous pouvez faire une donation-partage au profit de vos collatéraux dès lors que ces derniers sont des héritiers présomptifs au jour de la donation-partage.

Quels sont les biens concernés ?

La donation peut concerner :

- l'ensemble de vos biens,
- ou une partie de vos biens.

La donation porte sur les biens dont vous êtes propriétaires au jour de la donation-partage.

Vous pouvez conserver l'usufruit des biens donnés.

À noter : une donation-partage portant sur une entreprise individuelle peut être faite au profit des descendants, mais aussi de parents éloignés ou de personnes étrangères à la famille.

Comment faut-il partager les biens ?

En principe, le partage entre les enfants doit être équilibré. À défaut, les contestations éventuelles sur la valeur des parts sont possibles après le décès du donateur.

Si un enfant naît après le partage,

la donation n'est pas annulée. Lors de la succession, il peut demander une réduction des parts des autres cohéritiers pour rétablir l'équilibre si nécessaire.

Comment s'effectue une donation-partage ?

Vous devez faire appel à un notaire. En effet, pour être valable, la donation-partage doit être faite par acte notarié.

Combien cela coûte-t-il ?

La donation-partage occasionne des frais de notaire.

Claudie VARGUET, bénévole.

Où s'adresser pour s'informer?

Auprès d'un notaire ou de la Chambre départementale des notaires.

Références

Testaments :

Code civil : Art. 893 à 900-8, Art. **901 à 911**, Art. 967 à 980
Code général des impôts : Art. 635 à 637

Donations :

Code civil : Art.1075 à 1075-5, Art. 1076 à 1078-3, Art. 1078-4 à 1078-10

Source : <http://vosdroits.service-public.fr/>

2.2- HERITAGE

Quand le défunt n'a rien prévu, qui hérite ?

Principe

La loi désigne les membres de la famille ayant vocation à se partager tout ou partie de la succession en l'absence de testament ou de donation. Pour succéder, il faut obligatoirement :

- exister au jour du décès, ou avoir été conçu au plus tard à cette date ;
- être proche parent du défunt ;
- ne pas être « indigne ».

A défaut d'héritier, la succession revient à l'État.

Ordre et droits des héritiers

1 - Défunt ayant eu des enfants

Quand le défunt a eu des enfants, et qu'il n'a pas fait de testament, ses biens vont à ses descendants, ainsi qu'à son époux s'il était marié.

Que reçoit un enfant ?

Si le défunt n'a pas fait de legs ou de donation, ses enfants reçoivent l'intégralité de ses biens, sous réserve des droits du conjoint survivant.

Tous les enfants ont les mêmes droits dans la succession. Le partage est effectué entre eux par parts égales.

Par exemple, si le défunt a eu 2 enfants pendant son mariage, dont l'un avec une femme autre que son épouse, chaque enfant recevra la moitié des biens de son père.

Enfant adopté

Un enfant adopté a droit à la succession de ses parents adoptifs.

Que reçoit un petit-enfant ?

En principe, un petit-enfant n'hérite pas de ses grands-parents. Toutefois, il hérite par représentation dans les 3 cas suivants :

- son parent est décédé,
- son parent renonce à la succession de son propre parent,
- son parent est indigne de succéder.

**Que reçoit le conjoint survivant ?**Défunt ne laissant que des enfants issus du couple

Le conjoint survivant a le choix entre :

- l'usufruit de la totalité de la succession, dans ce cas les enfants héritent de la « Nue-propriété » de toute la succession.
- ou la pleine propriété du quart de la succession, dans ce cas les enfants héritent de la « Pleine propriété » des 3/4 de la succession.

Les droits des descendants sont réduits d'autant.

Défunt laissant des enfants issus d'une précédente union

Si le défunt laisse des enfants issus d'une précédente union, le conjoint survivant hérite du quart de la succession en pleine propriété.

Dans ce cas, les enfants héritent des 3/4 de la succession.

Attention : les personnes liées par un Pacs ou vivant en union libre ne sont pas héritières l'une de l'autre. En cas de décès, la personne qui survit n'a aucun droit dans la succession (à l'exception du droit temporaire au logement pour le partenaire de Pacs) sauf si le défunt avait établi un testament.

2 - Défunt n'ayant pas eu d'enfants

Quand le défunt n'a pas eu d'enfants, et qu'il n'a pas fait de testament (ab intestat), le règlement de sa succession diffère selon qu'il avait des frères et sœurs ou pas.

Le défunt avait des frères et sœursLe défunt vivait seul (célibataire, veuf ou divorcé)

La succession d'une personne non mariée et sans descendants va à ses frères et sœurs (ou à ses demi-frères et demi-sœurs) et à ses parents vivants :

- Si les 2 parents du défunt sont morts avant lui, ses frères et sœurs héritent de l'intégralité de la succession, à parts égales.
- Si ses 2 parents sont encore en vie, chacun d'eux reçoit un quart de la succession, les frères et sœurs se partagent l'autre moitié.
- Lorsqu'un seul parent est encore en vie, il hérite d'un quart et les frères et sœurs des trois-quarts.

Le défunt était marié

Le conjoint survivant hérite de la manière suivante :

- de la moitié de la succession si les 2 parents du défunt sont encore en vie,
- des 3/4 de la succession si un seul des 2 parents du défunt est en vie,
- de l'intégralité de la succession si les 2 parents sont morts (mais les frères et sœurs ont un droit sur la moitié des biens de famille, dans certaines conditions).

À noter : les parents ont un droit de retour, c'est à dire le droit de reprendre une partie des biens qu'ils avaient donnés à leurs enfants.

Le défunt n'avait pas de frère et sœur, mais laisse des ascendantsLe défunt vivait seul (célibataire, veuf ou divorcé)

La succession d'une personne non mariée, sans frères et sœurs et sans descendants va à ses ascendants. Dans le cas le plus simple où le défunt laisse ses 2 parents, sa succession est partagée par moitié entre eux.

Le défunt était marié

Le conjoint survivant hérite de la manière suivante :

- de l'intégralité de la succession si les 2 parents du défunt sont morts (les grands-parents du défunt n'ont rien),
- des 3/4 de la succession si un seul des 2 parents du défunt est en vie,
- de la moitié de la succession si les 2 parents du défunt sont encore en vie.

A noter : La succession d'une personne non mariée, sans descendants, ni frères et sœurs, ni neveux ou nièces, ni ascendants, va à ses oncles, tantes, cousins et cousines, c'est-à-dire ses collatéraux ordinaires (selon dévolution successorale).

Claudie VARGUET, bénévole.

Où s'adresser pour s'informer?

Auprès d'un notaire ou de la Chambre départementale des notaires.

Références

Art. 733, Droits des parents en l'absence de conjoint
 Art. 734 à 740, Ordre des héritiers
 Art. 751 à 755, Représentation
 Art. 756 à 758-6, Droits du conjoint successible
 Art. 804 à 808, Renonciation à la succession

Source : <http://vosdroits.service-public.fr/>

3 - J'ACHÈTE UN LOGEMENT

L'acquisition d'un bien immobilier étant une opération importante, des précautions particulières s'imposent : quelles formalités dois-je effectuer ? Pour quel type de bien ? Avec quel type de prêt immobilier ?



Avant l'achat :

Si je prévois d'acheter un appartement

Je m'informe sur la superficie du bien mesurée par le vendeur. Celle-ci doit apparaître dès la promesse de vente (achat d'un logement ancien) ou le contrat de réservation (achat d'un logement neuf).

Je demande au propriétaire le diagnostic technique.

Je m'informe sur l'état des parties communes en demandant au propriétaire la consultation du carnet d'entretien de l'immeuble. Je m'informe sur l'état descriptif du lot ainsi que sur le montant des charges locatives et le paiement des travaux votés ou susceptibles de l'être en demandant au propriétaire le procès-verbal des dernières assemblées générales et la consultation du règlement de copropriété.

Si je prévois d'acheter une maison individuelle

Si j'achète dans l'ancien, je m'informe sur la superficie du bien, sachant que le vendeur n'est pas tenu d'en faire la mesure (celle-ci n'apparaît pas sur la promesse de vente).

Je m'informe sur les limites séparatives du terrain en demandant en mairie ou au service des cadastres (ou sur leur site internet) la consultation du plan cadastral. Si le terrain est mal délimité, il est conseillé d'établir un plan par un géomètre expert.

Je m'informe sur les éventuelles servitudes de passage auxquelles le bien immobilier est soumis.

Je vérifie que l'achat comprend tous les lots annexes (cave, garages...).

Si je prévois d'acheter une maison dans un lotissement

Je m'informe sur la superficie du bien mesurée par le vendeur. Celle-ci doit apparaître dès la promesse de vente.

Je me renseigne en mairie sur le règlement de lotissement et l'association syndicale de propriétaires associés.

Je me renseigne en mairie sur le cahier des charges.

Il convient toutefois de se renseigner à la mairie pour savoir si ces documents sont toujours applicables ou, le cas échéant, si ce sont les règles d'urbanisme figurant dans le plan local d'urbanisme (PLU) qui s'appliquent.

Quelle que soit la nature de mon projet

Je me renseigne auprès du service de l'urbanisme de la mairie pour connaître l'évolution prévisible du quartier et les servitudes publiques ou les contraintes d'urbanisme qui pèsent sur le logement.

J'obtiens du propriétaire des informations sur la qualité du logement et de l'immeuble en consultant le dossier de diagnostics techniques immobiliers.

Je m'informe sur les possibilités de financement de mon projet immobilier.

Je m'informe sur les formalités né-

cessaires à l'acquisition d'un logement.

À savoir : si je suis locataire d'un logement HLM, je peux adresser une demande d'acquisition de mon logement à l'organisme propriétaire.

Lors de l'achat

Je dois obtenir un prêt pour financer mon projet immobilier.

Je retourne l'offre de prêt datée et signée.

Je contracte une assurance pour le prêt.

Je peux renoncer à la vente sans frais si je n'obtiens pas le prêt.

Je signe le contrat de vente définitif devant le notaire pour un logement déjà construit ou pour un logement à construire.

À noter : si la vente ne se réalise pas, je peux annuler le prêt et rembourser la totalité des sommes qui m'ont été versées à condition que mon contrat de prêt le prévoie.

Je m'informe sur les dommages couverts par l'assurance de copropriété.

Je souscris une assurance habitation.

À savoir : le jour de la vente, si le logement acheté est assuré, le contrat d'assurance souscrit par le vendeur m'est automatiquement transféré.

Au plus tôt après l'achat

Je prépare mon déménagement.

Je m'informe sur le fonctionnement de la copropriété.

Je demande une aide pour rembourser les mensualités de mon prêt :

- l'aide personnalisée au logement (APL)
- l'aide au logement familiale (ALF)
- l'aide au logement sociale (ALS), si je ne remplis pas les conditions pour bénéficier de l'APL ou de ALF.

Dans les 6 mois qui suivent l'achat

Je peux demander le déblocage anticipé de tout ou partie de mon épargne salariale, tout en conservant le bénéfice des exonérations fiscales, dans un délai de 6 mois à compter de la vente. Je dois me renseigner auprès de ma direction des ressources humaines.

À tout moment après l'achat

- Je peux bénéficier d'une aide à l'amélioration de l'habitat pour effectuer des travaux :
 - je demande un prêt à l'amélioration de l'habitat auprès de ma caisse d'allocation familiale
 - je demande une subvention de l'agence nationale de l'habitat (ANAH)

- je demande un éco-prêt à taux zéro auprès d'un établissement de crédit

- Je peux bénéficier d'un crédit d'impôt pour habitation principale :

- le crédit d'impôt pour les dépenses en faveur du développement durable

- le crédit d'impôt pour les dépenses d'équipement en faveur de l'aide aux personnes

- Je peux renégocier mon prêt.
- Je peux rembourser de manière anticipée mon prêt.

Services en ligne et formulaires :

- Consultation du cadastre (Téléservice)

- Demande d'allocation logement (Formulaire Cerfa n° 10840*05)

- Diagnostic de financement pour votre projet immobilier (Module de calcul)

- Déclaration de situation pour les prestations familiales et les aides au logement (Formulaire Cerfa n° 11423*05)

Claudie VARGUET, bénévole.

Pour s'informer

3939 Allô Service Public
Agence départementale pour l'information sur le logement (ADIL) ou le site Web de l'ANIL

Source : Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

4 - MAÎTRE D'OUVRAGE, MAÎTRE D'ŒUVRE... qui fait quoi?**1 - DEFINITIONS****Maître d'ouvrage**

Le maître d'ouvrage est la personne physique ou morale pour qui sont réalisés les travaux. Généralement non-technicien, il n'exécute pas les travaux. (cf. Art. 1710 et 1787 du Code civil)

Cette notion, comme celle de maître d'œuvre, vient du domaine de la construction. Mais peu à peu leur usage s'est trouvé transposé par la pratique dans des projets de tous ordres tels que des partenariats industriels, des développements informatiques, des campagnes commerciales...

Dans toutes ces situations, du fait de sa position, le maître d'ouvrage a deux obligations principales :

- définir clairement ce qu'il veut,
- se prononcer sur la réception de ce qui lui est livré.

Dans le cadre de la construction d'une maison individuelle, le maître d'ouvrage, sans doute vous-même, fait appel à un maître

d'œuvre pour la conception et la réalisation de cette dernière.

Maître d'œuvre

Le maître d'œuvre est la personne qui a vocation, pour le compte du Maître d'Ouvrage de concevoir un ouvrage en respectant les objectifs et les contraintes acceptées par ce dernier, d'en coordonner la réalisation et d'en proposer la réception au maître



d'ouvrage. Le maître d'œuvre a une mission définie dans un contrat passé avec le maître d'ouvrage.

Architecte

C'est un professionnel devant être titulaire d'un diplôme reconnu par l'État (DPLG, DESA, etc.) ou agréé en architecture et inscrit au tableau de l'Ordre des architectes.

Il est le maître d'œuvre qui conçoit les plans des bâtiments et en dirige l'exécution pour son client, appelé maître d'ouvrage. Qui peut être maître d'œuvre de votre future habitation ?

- **S'agissant d'une construction de moins de 170 m² de SHON (surface hors œuvre nette) :**

d'un point de vue strictement réglementaire, l'appel à un maître d'œuvre n'est pas « obligatoire » au vu du dépôt de permis de construire auprès de la mairie concernée. C'est vous qui devenez alors maître d'œuvre et maître d'ouvrage, situation ô combien périlleuse dans ce qu'elle induit en termes de savoir-faire, de responsabilités, d'assurances,

de la conception à la réception de votre future habitation.

Le maître d'œuvre peut donc être un architecte DPLG (Diplômé par le gouvernement) ou DESA (diplôme de l'école spéciale d'architecture / Paris) inscrit à l'ordre national des architectes, un constructeur de maisons individuelles, un professionnel en libéral portant la dénomination de « maître d'œuvre ».

● **S'agissant d'une habitation de 170 m2 de SHON et plus :**

seuil légal à partir duquel le recours à un architecte est obligatoire.

Le maître d'œuvre doit être un architecte DPLG (Diplômé par le gouvernement) ou DESA (diplôme de l'école spéciale d'architecture / Paris) inscrit à l'ordre national des architectes.

● **S'agissant des modifications suivantes, le recours à un architecte est obligatoire :**

Changement de destination avec

ou sans extension : si le changement entraîne un dépassement du seuil légal.

Extension d'une habitation :

. si la surface globale de l'habitation dépasse 170 m2,

. quelle que soit la taille de l'habitation initiale ou celle de l'extension, si la surface totale dépasse 170 m2.

Dans tous les cas assurez-vous que le maître d'œuvre ait souscrit à une assurance de responsabilité civile professionnelle.

Un professionnel peut vous aider à définir votre programme, élaborer et réaliser votre projet, comprendre les règles d'urbanisme, évaluer votre budget, suivre votre chantier, etc.

Son rôle consistera notamment à veiller à ce que votre maison soit adaptée à vos besoins, qu'elle soit fonctionnelle et esthétique, qu'elle s'intègre à son environnement ou encore que son coût corresponde à son usage. L'architecte vous épaulera tout au long de votre projet et vous permettra également, grâce à son expertise,

d'éviter toute déconvenue sur le chantier.

Claudie VARGUET, bénévole.

Pour plus d'informations :

- Le site Web de L'Union Régionale des CAUE d'Ile-de-France <http://www.urcaue-idf> qui propose une série de fiches thématiques pour répondre aux questions des particuliers en matière d'architecture, de construction, d'urbanisme et d'environnement (Ces fiches de synthèse n'ont pas valeur de conseil juridique). Les CAUE : Les architectes conseillers du CAUE peuvent vous aider lors de permanences gratuites organisées dans certaines mairies et dans les CAUE. Ils ne peuvent pas, en revanche, assurer de mission de maîtrise d'œuvre.

- le site Web de l'Agence Qualité Construction : <http://www.qualiteconstruction.com/>

Source : <http://www.urcaue-idf> (CAUE : Conseil Architecte Urbanisme Environnement)

5 - UN EXEMPLE DE LITIGE RÉSOLU PAR NOTRE AL

En octobre 2012, nos adhérents, M. et Mme C., décident d'acheter un appartement en VEFA (vente en état futur d'achèvement) et signent le contrat de réservation pour un appartement de 67 m² avec balcon de 3 m² et une terrasse à usage exclusif de 70 m². Le contrat définitif est signé avec la Sté A., devant notaire, le 3 janvier 2013.

Le 26 septembre 2013, à l'occasion d'un rendez-vous de suivi, le constructeur et l'architecte informent M. et Mme C. que, suite à un oubli dans la conception des bâtiments, une gaine de ventilation mécanique devra être installée sur chaque terrasse. A noter qu'aucune information, ni demande d'autorisation de modification, n'a été faite avant aux

acquéreurs. La surface au sol de la terrasse est ainsi amputée de 4.2m². Le gros œuvre étant alors terminé, nos adhérents sont mis devant le fait accompli...

Le 30 septembre 2013, M. et Mme C. adressent un courrier en RAR au constructeur lui notifiant qu'à défaut d'un accord amiable de dédommagement, il est demandé à ce que le bien acquis soit livré tel qu'acté devant le notaire. La Sté A., répond par E-mail que le vendeur est fondé à apporter toute modification des parties techniques dues à des impératifs de construction.

Le 22 octobre 2013, un second courrier avec AR est adressé par nos adhérents au constructeur argumentant que les modifica-

tions apportées ne rentrent pas dans les aléas ou autre impériosité, mais qu'il ne s'agit que de récupérer un oubli technique, dont la faute est imputable au constructeur. Pas de réponse de la Sté A.

La médiation notariale, organisée à l'initiative de M. et Mme C., afin de favoriser un dénouement amiable, échouera également.

Nos adhérents décident alors de demander à l'UFC, AL de Coulommiers, de les aider à résoudre ce litige au mieux de leurs intérêts.

Le 30 décembre, nous adressons un courrier en RAR à la Sté A. avec mise en demeure de répondre dans les 15 jours. Nous de-

mandons, pour nos adhérents, un dédommagement de 6300€, basé sur la perte de jouissance d'une surface au sol d'environ 4.2m². Sont également mis en avant la perte esthétique, la perte de luminosité et de vue, le risque de dommage civil et la nécessité d'accorder une servitude d'accès supplémentaire pour l'entretien de la VMC. Nous leur rappelons qu'il ne s'agit pas là d'impératifs de construction comme ils le prétendent ni d'aléa technique dans le sens où ce n'était ni imprévisible, ni inopiné. Le positionnement des gaines de VMC, à l'intérieur du bâtiment devant être prévu par l'architecte dans ses plans. S'il l'a oublié, ou si le maître d'œuvre ne l'a pas réalisé au bon moment de la construction, le constructeur/son maître d'œuvre auraient dû, en bons professionnels, s'en apercevoir avant... C'est donc à lui d'assumer les conséquences des erreurs et non pas à son client.

Pour ne pas perdre de temps, nous conseillons à nos adhérents de saisir parallèlement le concilia-

teur de justice. Un 1er RDV lui est proposé le 7 janvier 2014, au cours duquel il exposera son problème. Le Conciliateur en enverra notification à la Sté A.

Le 8 janvier, la Sté A. répond qu'elle maintient son refus d'indemniser la perte de surface mais propose de clore le litige en accordant une moins-value de 1089€ sur la réalisation de travaux intérieurs, faisant l'objet d'un autre litige.

La proposition du constructeur étant jugée insuffisante, nous conseillons à M. et Mme C. de solliciter l'intervention du Conciliateur de justice pour une médiation.

Le 15 janvier, le conciliateur de justice convoque les 2 parties. Au terme de cette médiation, un accord est acté pour 3608€ : La Sté A. versera à M. et Mme C. un 1^{er} dédommagement de 3000€, relatif à la perte de surface, et un 2^{ème} de 608€, pour les travaux intérieurs. Le conciliateur se charge de transmettre l'accord au Juge

d'instance afin qu'il reçoive force exécutoire.

Grâce à l'intervention, aux conseils de l'UFC, ce litige qui durait depuis 3 mois a été résolu en 2 semaines. Sans l'active participation de nos adhérents et la médiation du Conciliateur de justice*, cela n'aurait pas été aussi fructueux et rapide.

Claudie VARGUET, bénévole.

***La saisine, la médiation du Conciliateur de justice sont gratuites**



6 – LOI CONSOMMATION DITE « HAMON »



La loi n° 2014-344 du 17 mars 2014, relative à la consommation, a été publiée le 18 mars, elle a été validée par Le Conseil constitutionnel, qui a censuré la création du registre national des crédits

aux particuliers. L'objectif de cette loi est de rééquilibrer les pouvoirs entre consommateurs et professionnels. Le texte fait presque 100 pages, il modifie le code de la consommation et représente une avancée pour les consommateurs.

L'INC (Institut national de la consommation) a réalisé un « Tableau synthétique des principales mesures ».

Ce tableau regroupe, par ordre alphabétique et par thèmes, les principales dispositions de la loi et les présente de manière synthétique :

- Abus de faiblesse, Action de groupe, Auto-école, Avocats, Assurances, Arrhes-acompte
- Banques
- Code de la consommation, Définition du consommateur, Clauses abusives, CNIL : pouvoir de labellisation, Communications électroniques, Comparsateurs en ligne, Contrats d'achat de métaux précieux, Contrats conclus dans les foires et salons, Contrats conclus à distance et hors établissements, Contrats de crédit
- Démarchage téléphonique, Dépannage, réparation, entretien
- Energie, Eau potable et assainissement
- Garantie légale de conformité, Garantie commerciale, Garanties légales et contractuelles : obligations d'information
- Indications géographiques protégées, Information

- sur la disponibilité des pièces détachées, Information sur le prix d'usage, Information précontractuelle
- Livraison : indication d'un délai, Livraison : retard, Livraison : dommages pendant le transport (transfert des risques)
 - Maisons de retraite, Médiation
 - Pouvoirs de l'administration, Paiements supplémentaires
 - Rapports au parlement, Recouvrement amiable de créances
 - Santé, Surendettement
 - Tarification à la minute dans les parcs de stationnement, Transport aérien et taxes, Tacite reconduction des contrats
 - Ventes avec primes



Dans ce tableau, vous pouvez retrouver, pour chacun des thèmes, les nouvelles dispositions, les mesures d'application, la date d'entrée en vigueur et l'article du code correspondant.

Dans la colonne « thèmes », des liens hypertexte renvoient aux fiches qui ont été établies par l'INC lors du décryptage des différentes étapes du processus législatif.

Claudie VARGUET, bénévole.

Pour plus d'informations :

Le site Web de conso.net : <http://www.conso.net/>

Pour Télécharger le tableau synthétique des principales mesures :

http://www.conso.net/page/bases.1_actualites.10_projet_de_loi_2.3_projet_de_loi_consommation./

Source :

Institut national de la consommation

7 – VOS EMPRUNTS IMMOBILIERS ET L'ASSURANCE

Au cours d'une vie, il est bien rare de ne pas contracter un emprunt pour acheter sa maison, le rêve (empoisonné ?) de beaucoup de français.

Quand votre tour arrivera (ou peut-être est-il déjà arrivé), vous allez vous mettre en quête du meilleur taux, y passer des jours, des semaines, ne pas hésiter à changer de banque.... pour gagner une fraction de pour cent qui se traduira par quelques euros mensuels économisés sur le remboursement. D'accord, ces euros sont mieux dans votre poche que dans le coffre des banquiers, mais...

Avez-vous pensé à l'assurance ?

Bien souvent après avoir bien défendu votre cause, longuement négocié, vous êtes satisfait du résultat, et au moment de signer,

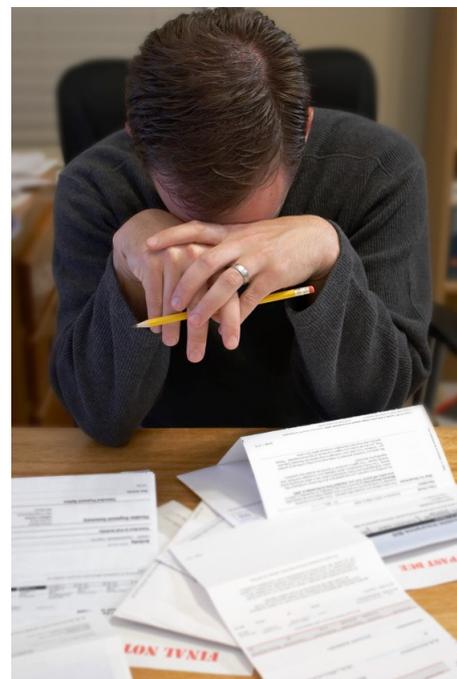
votre interlocuteur ajoutera, en minimisant le plus possible l'effet (« C'est obligatoire » dirait-il d'ailleurs) une assurance sur une tête, deux têtes et chaque fois 0,36 % du capital emprunté (c'est le taux qu'on rencontre le plus souvent) viendront s'ajouter aux remboursements, si durement obtenus.

Que faire me direz vous puisque partout, cette assurance existe, et qu'il est compréhensible qu'elle existe, tant d'événements pouvant arriver pendant les 15 ou 20 ans, (une partie non négligeable de votre vie) que vous allez consacrer à payer votre home sweet home.

Anomalie, bien cachée

Vous venez de recevoir (ou vous avez édité) les 5 ou 6 pages de l'échéancier qui vous emmènera

en 2034, et vous vous réjouissez encore du bon taux obtenu. Mais, avez vous remarqué que le montant de l'assurance obligatoire que vous avez contractée,



pour que votre banquier soit payé même s'il vous arrive malheur, reste constante tout au long des 20 ans que durera le remboursement, alors que le capital restant dû, celui que vous devez encore à la banque et le seul qui serait remboursé en cas de problème, diminue régulièrement. Oh bien sûr, pas très vite les premières années, surtout consacrées au paiement des intérêts, mais, lors des 10 dernières années, ce capital restant est très inférieur aux 100 000€ empruntés, alors que le terme de l'assurance lui, reste constant, voyant au passage son pourcentage (vous savez les « petits » 0,36 % du début) augmenter très vite.

Pour essayer de mieux me faire comprendre, j'accompagne ma démonstration d'un tableau d'amortissement, pour un emprunt de 100 000 € remboursable en 20 ans, au taux de 3,5 % et avec une assurance de 0,34 %.

Sur ce tableau en plus de rappeler que vous avez payé plus de 1/3 de la somme empruntée en intérêts, le total de l'assurance pour une tête (en bonne santé) représente 7200 € soit 7,2% de la somme empruntée. Non, non, il n'y a pas d'erreur, car l'assurance vous garantit le remboursement (à la banque) du capital restant dû pendant 20 ans.

En revanche, en observant l'évolution de ce capital au cours des années, on constate que celui-ci n'est plus que de 31 371€ la quinzième année et que vous payez quand même, cette année là, comme si ce capital était encore de 100 000 €. Pendant cette quinzième année, l'assurance représente alors 0,97% et non plus 0,34% comme annoncé par votre banquier.

La colonne de droite montre d'ailleurs l'évolution du pourcentage de cette assurance au cours des 20 ans, avec un point culminant de 5,38% la dernière

année, mais cette évolution, votre banquier ne vous en a pas parlé au moment de la signature. Un oubli, sans doute.

Que faire ?

Bien sur les banquiers et des assurances doivent changer leurs ha-

Tableau d'amortissement annuel

An- nées	Capital amorti (€)	Intérêts (€)	Capital restant dû (€)	Annui- tés (€)	Assu- rance (€)	Coût total (€)	Assu- rance (%)
1	3 610	3 197	96 390	6 806	360	7 166	
2	3 729	3 077	92 661	6 806	360	7 166	0,37%
3	3 852	2 954	88 809	6 806	360	7 166	0,39%
4	3 979	2 827	84 830	6 806	360	7 166	0,41%
5	4 110	2 696	80 720	6 806	360	7 166	0,42%
6	4 246	2 561	76 474	6 806	360	7 166	0,45%
7	4 386	2 420	72 089	6 806	360	7 166	0,47%
8	4 531	2 276	67 558	6 806	360	7 166	0,50%
9	4 680	2 126	62 878	6 806	360	7 166	0,53%
10	4 834	1 972	58 044	6 806	360	7 166	0,57%
11	4 994	1 812	53 050	6 806	360	7 166	0,62%
12	5 159	1 648	47 891	6 806	360	7 166	0,68%
13	5 329	1 478	42 562	6 806	360	7 166	0,75%
14	5 505	1 302	37 058	6 806	360	7 166	0,85%
15	5 686	1 120	31 371	6 806	360	7 166	0,97%
16	5 874	933	25 498	6 806	360	7 166	1,15%
17	6 068	739	19 430	6 806	360	7 166	1,41%
18	6 268	539	13 162	6 806	360	7 166	1,85%
19	6 474	332	6 688	6 806	360	7 166	2,74%
20	6 688	118	0	6 806	360	7 166	5,38%
Total	100 000	36 127	-	136 127	7 200	143 327	

bitudes, mais en attendant, vous pouvez, vous devez demander à votre banquier et à l'assureur de vous renseigner sur les possibilités de garantir le capital restant dû.

Ne vous attendez pas à voir votre échéance diminuer de moitié mais, dans les dernières années, le coût de l'assurance baissera de manière non négligeable.

Par exemple, lors de la quinzième année, vous paierez 126€ au lieu de 360€ (pour assurer les 37 058 € restants) et ainsi de suite 23€ la dernière année. Au total, (ce n'est qu'un calcul approché) vous économiserez environ 2 000€ sur l'ensemble des 20 ans.

Dans le cas de figure, très courant également, où votre emprunt est de 200 000€, vous êtes assuré sur "deux têtes" et un des deux emprunteurs est soigné pour une des nombreuses maladies qui font augmenter les taux d'assurances (diabète, hypertension, cholestérol...) ce n'est plus 0,34% qui vous seront prélevé, mais 1,02%, ce qui sur les 20 ans feront passer le total de votre assurance de 7 200 à 40 800€. Vous économiserez alors plus de 10 000€ en choisissant une assurance sur le capital restant dû.

En conclusion, lorsque la négociation avec votre banquier prendra fin, demandez-lui de vous proposer une assurance qui garantisse le capital restant dû. Cette pratique est courante pour les sociétés, et existe dans certaines banques pour les particuliers, profitez en.

N'hésitez pas à insister, voire à changer de banque.

Gilbert VILAIN, président.

8 - APPEL À BÉNÉVOLES

Afin d'améliorer le fonctionnement de notre Association nous recherchons des personnes bénévoles intéressées par le traitement des litiges, les enquêtes que nous réalisons dans les commerces dans le but de toujours mieux vous informer ou la tenue de nos permanences, et possédant, si possible, quelques connaissances juridiques.

Des formations gratuites peuvent être assurées par notre Fédération, le coût étant supporté par notre Association. C'est grâce à ces bénévoles que nous pouvons résoudre les litiges que vous nous confiez, sans eux et leur travail, rien ne serait possible.

Alors, si vous disposez d'un peu de temps, n'hésitez pas à nous rejoindre.

Tél: 01 64 65 88 70



CONSUM&VOUS N°18 - mai 2014
UFC Que Choisir A. L. de Coulommiers et sa Région
Directeur publication : Gilbert VILAIN
Comité de rédaction : les bénévoles de l'A. L.
Maquette/Composition : Claudie VARGUET
Dépôt légal : mai 2010
Numéro ISSN : 2106-8666

Tirage : 470 exemplaires
Photocopie :
Bureau Vallée - 9, rue du Grand Morin - 77120 Coulommiers

La reproduction en totalité ou en partie des textes de ce journal est autorisée sous réserve de la mention d'origine.
Leur utilisation à des fins publicitaires est strictement interdite.



Retrouvez toutes nos informations sur le site de l'A. L. :
<http://coulommiers-ufcquechoisir.fr>