

UFC – QUE CHOISIR

Association Locale de la Boucle

Bulletin trimestriel N° 129 – Octobre 2018

Sommaire :

Vie de l'association :

- La protection de vos données personnelles..... 3
- Des litiges résolus à la grande satisfaction des adhérents :
facture d'eau, fournisseur d'énergie, travaux de plomberie,
problème de livraison 3
- Résultats de l'enquête marchés 2018 6

Fiscalité :

- Taxe sur les logements vacants (TVL) 7

Consommation :

- La vente entre particuliers 8
- Les vide-greniers 9

Immobilier :

- Les risques encourus en cas de remise des clés avant la
signature de la vente d'un bien immobilier 12
- Responsabilité du copropriétaire mauvais payeur 13
- Règlement de copropriété et « BnB » 13
- Un logement dégradé ne justifie pas l'arrêt du paiement des
loyers..... 14
- Achat d'un appartement loué..... 14
- Réalisation de travaux sans autorisation du propriétaire 16
- Vente en viager et répartition des charges 18

Assurance :

- Optimiser son contrat d'assurance-vie après 70 ans 19
- Comment résilier une mutuelle santé ou une assurance santé ?..... 21

Bon à savoir :

- Le moteur de recherche Qwant..... 23
- L'abus de faiblesse..... 25
- Interdiction des coupures d'eau pour non-paiement de factures..... 28
- Numéros de téléphone surtaxés..... 28

Siège social et adresse postale : U.F.C. "LA BOUCLE"

Clav 3, av. des Pages - 78110 LE VESINET – contact@laboucle.ufcquechoisir.fr

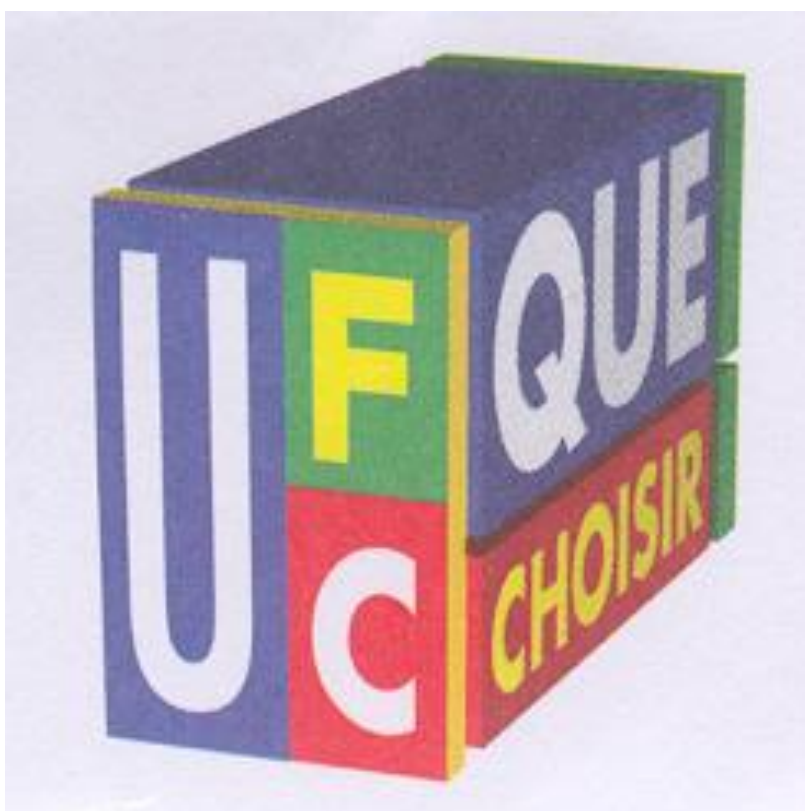
Directeur de Publication : Jean-Jacques Monsacré ; Coordinateur : Denise Marie Dubus

Rédaction : Denise-Marie Dubus, Alain Lot, Jean-Jacques Monsacré, Didier Depond,

Christian Barjonnet, Marie-Pierre Mercadier, Maïté Mezzarobba

Réalisation : Néoscribe-Bestcap

Diffusion : E.S.A.T. Les Courlis



L'UFC LA BOUCLE

...AU SERVICE DE SES ADHERENTS

VIE DE L'ASSOCIATION

Le mot du président.....

La protection de vos données personnelles

Le Règlement européen pour la protection des données personnelles (RGPD) est entré en vigueur le 25 mai 2018 et notre association vous a informé de cet événement dans son bulletin d'avril 2018. L'UFC Que Choisir, comme toutes les associations, entreprises et administrations, doit s'y conformer.

L'association locale UFC Que Choisir de La Boucle a un intérêt légitime à utiliser l'adresse e-mail ou postale renseignée lors de votre adhésion pour vous envoyer son bulletin local. Cet intérêt légitime ne vient en aucun cas porter atteinte à vos droits et libertés. Vous avez la possibilité de vous opposer à tout moment à l'envoi de ce bulletin d'information en faisant la demande auprès de notre association, soit en nous adressant un courrier postal, soit en nous adressant un e-mail à l'adresse de messagerie suivante : president@laboucle.ufcquechoisir.fr

DES LITIGES RÉSOLUS À LA GRANDE SATISFACTION DES ADHÉRENTS DE NOTRE ASSOCIATION

➤ **Suez : facture d'eau**

Mme G. reçoit une facture d'eau de Suez datée du 26 juillet 2017 de 2 134,48 euros et une lettre signalant une consommation d'eau excessive. En effet, elle représente plus de 50 fois la consommation habituelle.



VIE DE L'ASSOCIATION

Suez signale également qu'un dégrèvement est possible en cas de fuites d'eau après le compteur, conformément au décret n° 201261078 du 24 septembre 2012. Afin de pouvoir en bénéficier, il lui faut fournir dans le mois suivant la réception de la facture, une attestation de plomberie qui mentionne la localisation de la fuite, ainsi que la date de sa réparation.

Mme G. fait appel à un plombier de l'assurance Homeserve qui diagnostique l'endroit de la fuite et ferme l'arrivée d'eau (le logement était alors vacant, suite au décès de son locataire).

Le 13 octobre 2017 elle reçoit, à sa grande surprise, une nouvelle facture d'un montant de 447,67 euros, alors que la fuite a été stoppée et que l'arrivée d'eau est fermée.

Le 24 octobre, un plombier intervient et remplace la canalisation de plomb fuyarde.

Le 31 octobre, Mme G. renvoie une nouvelle réclamation avec documents à l'appui. Ses appels restent vains.

De guerre lasse, elle se rend à notre permanence le 19 avril 2018. Nous lui indiquons que nous prendrons contact avec Suez et parallèlement lui conseillons de se rendre au service Clients de Suez au Pecq.

Elle s'y rend de notre part et son dossier est immédiatement pris en charge.

Le 24 avril dernier, elle a reçu une facture de régularisation avec un solde en sa faveur de 2 582,15 euros, représentant le remboursement intégral de ses deux factures.

MPM

➤ ENI : changement de fournisseur d'énergie



En mai 2017 M. C., client chez ENI, décide de changer de fournisseur d'énergie.

À l'issue de ce changement, le solde du compte de M. C. présente un trop perçu de 1 028,57 euros.

VIE DE L'ASSOCIATION

Le 26 juillet 2017, ENI confirme par écrit ce solde et demande à son service dédié de rembourser cette somme à M. C. Les semaines passent et, malgré les relances téléphoniques et écrites par lettres recommandées avec AR, la somme due n'est toujours pas restituée à M. C. malgré les promesses d'ENI.

Le 25 janvier 2018, M. C. décide de nous consulter. Le bénévole en charge du dossier décide de contacter ENI par téléphone chaque semaine. Des promesses sont encore faites...

En avril, nous adressons une lettre de signalement à ENI pour réclamer la somme due et des relances téléphoniques s'en suivent.

Enfin, le 15 mai 2018, M. C. reçoit son remboursement. Nous lui conseillons de demander à ENI des dommages et intérêts en compensation de cette négligence et de tant de désinvolture.

MPM

➤ **Travaux de plomberie**

Mme M., de Bougival, ayant son évacuation d'eaux usées bouchée, a demandé en urgence l'intervention de la Société de plomberie Edison, qui a procédé au débouchage, mais lui a facturé 1 400 euros, qu'elle a dû payer sur-le-champ.

Après comparaison, elle a réalisé le côté abusif de cette facture, mais n'a pu obtenir de rectification.

Notre intervention a permis de réduire cette facture à 400 euros.

AL

➤ **Problème de livraison**

Mme K., de Marly le Roi, avait commandé un buffet sur place chez Conforama.

Ce buffet lui a été livré avec une porte manquante. Malgré ses nombreuses réclamations pendant plusieurs mois, Mme K. n'a pu obtenir de résolution de Conforama.

Notre intervention a débloqué la situation, Conforama ayant proposé de reprendre le buffet incomplet et d'en livrer un nouveau équivalent.

AL

VIE DE L'ASSOCIATION

RÉSULTATS DE L'ENQUÊTE MARCHÉS 2018

Entre le 24 mars et le 7 avril 2018, les prix de 29 produits frais ont été relevés sur les marchés alimentaires par les enquêteurs de l'UFC Que Choisir. Les produits composant le panier sont répartis en 5 catégories : fruits, légumes, viandes, poissons, fromages. Au total, 645 marchés ont été enquêtés sur le territoire national et 20 723 prix ont été relevés.







L'enquête a révélé que les prix des marchés en Ile de France sont bien plus élevés que dans le reste du pays.

Nos enquêteurs bénévoles ont participé à cette enquête. Vous en trouverez ci-dessous le résultat pour les trois marchés visités à Chatou et Le Vésinet :

MOYENNE NATIONALE : 342€

LÉGENDE

- Très bon marché ★★★
- Bon marché ★★
- Modéré ★
- Cher ■
- Très cher ■■

Appréciation	Fruits	Légumes	Viandes	Poissons	Fromages
 ★★★ ■■					

Code AL : **784**

Chatou

Marché Berteaux

Pl. Maurice Berteaux 78400

379 €

■

■■

■■

■

★★

★

Le Vésinet

Marché Du Centre

Pl. Du Marché 78110

410 €

■■

■■

■■

■■

■■

■■

Marché De La Pl. De La République

Pl. De La République 78110

408 €

■■

■■

■■

■■

★

■

MM

FISCALITÉ**TAXE SUR LES LOGEMENTS VACANTS (TVL) APPLICABLE DANS
LES COMMUNES DE PLUS DE 50 000 HABITANTS****Quels sont les propriétaires concernés par la taxe sur les logements vacants (TLV) ?**

Cette taxe concerne tout propriétaire, usufruitier ou titulaire d'un bail à construction, à réhabilitation ou emphytéotique (d'une durée de 18 à 99 ans), d'un logement disposant d'un minimum de confort pour y vivre (installation électrique, eau courante, équipement sanitaire...) inoccupé pendant au moins un an au 1^{er} janvier et situé dans une commune de plus de 50 000 habitants où il est difficile de se loger (*la liste de ces communes figure au décret n° 2013-392 du 10 mai 2013*).

À l'inverse, si le logement est occupé au moins 90 jours par an ou est vacant pour une raison indépendante de la volonté de son titulaire, il échappe à la TVL. Il en va de même pour les résidences meublées soumises à la taxe d'habitation.

Qu'est-ce qui distingue la TVL de la taxe d'habitation sur les logements vacants ?

La TVL s'applique aux communes visées par le décret du 10 mai 2013. Elle est calculée sur la valeur locative du logement. Son taux est de 12,5 % la première année puis de 25 %. Mais des communes non inscrites au décret peuvent décider d'adopter une taxe équivalente : la taxe d'habitation sur les logements vacants dont le produit leur revient. Le taux est fixé par la commune et la durée de vacance déclenchant l'imposition est de deux ans.

Peut-on contester l'imposition à la TLV ?

Oui, si l'intéressé prouve que le logement n'est pas vacant ou qu'il l'est involontairement : le bien est proposé à la vente ou à la location mais ne trouve pas preneur, il fait partie d'une succession non encore réglée, il n'est pas habitable en l'état et nécessite des travaux dépassant 25 % de sa valeur.

Un justificatif du notaire, une copie du mandat de négociation, un constat d'huissier attesteront le caractère involontaire de la vacance. Quant à l'occupation du bien, elle sera prouvée par une copie de la déclaration des revenus fonciers ou de factures d'électricité.

CONSOMMATION

CONSOMMATION

VENTE ENTRE PARTICULIERS : ANNONCE NON CONFORME ET VENTE ANNULÉE

Le marché de l'occasion connaît un développement spectaculaire. Reste que les ventes entre particuliers n'obéissent pas aux mêmes règles que celles entre un particulier et un professionnel. Le Code de la consommation, très protecteur à l'égard du consommateur, ne s'applique pas dans le cas de transactions entre particuliers. L'acheteur ne peut pas bénéficier, par exemple, du délai légal de rétractation de 14 jours pour retourner un article acheté à distance. De même, il n'est pas possible de faire jouer la garantie légale de conformité, qui permet plus facilement d'obtenir la réparation ou le remplacement d'un article acheté que l'on juge non conforme (panne, dysfonctionnement, caractère décevant des performances, bien acheté qui ne correspond pas à la description donnée par le vendeur ...).



Pour autant, les transactions entre particuliers ne s'effectuent pas sans cadre législatif. Le Code civil s'applique. Impossible de faire tout et n'importe quoi. Un récent arrêt (*) de la Cour de cassation en est un parfait exemple.

Via un site internet, M. X. achète à M. Y. un vélo de compétition d'occasion, présenté comme étant d'une grande marque. Or, après son achat, il s'aperçoit que le cadre n'est pas de cette marque. Pour casser la décision du juge de proximité de Saint-Gaudens, qui donnait raison au vendeur, la Cour de cassation relève que « l'annonce, qui offrait à la vente un cycle « Cervélo Rca -r5 », ne comportait ni le mot « générique » ni ne mentionnait de spécification de nature à exclure que le cadre du vélo ait été un produit de la marque « Cervélo ». Le juge de première instance avait au contraire donné raison au vendeur en considérant que le prix de vente bas et les mentions de l'annonce auraient dû conduire l'acheteur à comprendre que le vélo n'était pas de la marque évoquée. Le raisonnement de la Cour de cassation est ainsi différent. Elle confirme l'obligation pour le vendeur de s'assurer que les caractéristiques du bien sont conformes à celles indiquées dans l'annonce. À défaut, la vente peut être annulée.

Dès lors un réflexe s'impose lors de vos achats : enregistrez ou imprimez l'annonce afin de vous ménager une preuve éventuelle.

(*) Cour de cassation, 1^{ère} chambre civile, 22 novembre 2017, pourvoi n° 1

Source UFC que Choisir

JJM

LES VIDE-GRENIERS



Quelles sont les principales règles qui entourent ces ventes et quels sont les recours possibles si vous pensez avoir été trompé ?

CONSOMMATION

Un rappel :

Un vide-grenier est assimilé à une « vente au déballage » réglementée par l'article L 310-2 du Code de commerce. Une « vente au déballage » est une vente de marchandises effectuée dans des locaux ou des emplacements non destinés à la vente au public (*exemples : la voie publique ou un parking de grande surface*).

Les vide-greniers sont en principe réservés aux particuliers, ce qui n'empêche pas la présence de vendeurs professionnels qui sont toutefois soumis à d'autres contraintes réglementaires. En effet, la réglementation sera différente si la vente intervient entre deux particuliers ou entre un particulier et un professionnel.

Conseils destinés aux vendeurs :

Pour participer à un vide-grenier, il faut normalement s'inscrire auprès de son organisateur et respecter les règles fixées par celui-ci.

Les particuliers vendeurs non-inscrits au registre du commerce et des sociétés (cas le plus fréquent) sont autorisés à participer à des vide-greniers au maximum deux fois par an (*article L 310-2 du Code de commerce*).

Que peut-on y vendre ?

Uniquement des objets personnels usagés (*article L310-2 du Code de commerce*). Vous pouvez ainsi vendre des vêtements, meubles, outils, livres, etc ... mais certains articles sont interdits (*ex : médicaments, alcool, armes à feu, animaux*).

Si vous êtes vendeur, et concernant le paiement des achats, privilégiez le paiement en espèces et soyez prudent en cas de paiement par chèque car le risque de « chèque en bois » ne peut être exclu.

Pour les transactions entre particuliers, il n'y a pas de limite de montant pour un paiement en espèces (*article L 112-6 III du Code monétaire et financier*).

Conseils destinés aux acheteurs :

Sachez que si vous achetez à un particulier, votre achat ne bénéficie pas de la garantie légale de conformité car celle-ci ne s'applique qu'aux biens (neufs ou d'occasion) achetés à un professionnel (*articles L 217-3 et L 217-7 du Code de la consommation*).

Mais si vous découvrez après-coup un défaut majeur (non lié à l'usure normale) qui était caché au moment de la vente et qui rend le bien impropre à son usage, vous pourrez invoquer la garantie des vices cachés (*article 1641 du Code civil*). Bien qu'une telle action soit légalement possible, sa mise en œuvre reste toutefois difficile. En effet, il vous faudra d'abord retrouver le particulier vendeur, puis ensuite apporter la preuve de sa mauvaise foi, c'est-à-dire prouver qu'il avait connaissance du vice lorsqu'il vous a vendu l'objet.

Sachez enfin que vous ne bénéficiez pas d'un droit de rétractation en cas d'achat sur un vide-grenier.

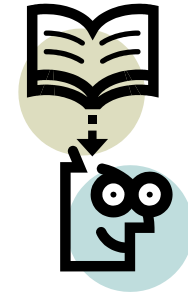
JJM



Vide Grenier

VOUS DEVEZ SAVOIR...

LES RISQUES ENCOURUS EN CAS DE REMISE DES CLÉS AVANT LA SIGNATURE DE LA VENTE D'UN BIEN IMMOBILIER



Votre acquéreur a obtenu son accord de prêt, la date de la signature chez le notaire est fixée. Plus que quelques semaines et tout sera réglé. Difficile, dans ces conditions, de refuser à l'acquéreur une remise de clés un peu anticipée afin qu'il procède aux premiers travaux et entrepose ses cartons. Pourtant, une telle décision, a priori sans risque, peut s'avérer lourde de conséquences.

Cas n° 1. Le décès de l'acquéreur

L'acquéreur est entré dans les lieux quinze jours avant la signature. Bien décidé à remettre votre maison à son goût, il a arraché les tapisseries, cassé les carrelages et a entamé les travaux d'électricité. Mais subitement il décède. La vente ne peut avoir lieu et vous voilà condamné à revendre une maison en chantier qui a donc perdu de sa valeur.

Cas n° 2. L'incendie

L'acquéreur s'engage à assurer le bien avant même d'en être propriétaire, dès le jour où il prend possession des lieux. La compagnie d'assurance accepte. Un incendie survient quelques jours plus tard, la maison est totalement détruite. Résultat : une bataille sans fin risque d'intervenir entre votre compagnie d'assurance et la sienne. Une période durant laquelle vous ne pouvez ni vendre, ni être indemnisé.

Cas n°3. L'occupation sans titre

Si la vente ne se réalise pas pour une raison ou une autre, et que toute la petite famille de l'acquéreur, qui n'a plus d'autre logement, y est déjà installée, vous risquez de vous retrouver confronté à un problème de squat et à un véritable casse-tête juridique pour déloger ces occupants sans droit, ni titre.

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE MAUVAIS PAYEUR

Copropriétaire d'un immeuble, une SCI avait ignoré les appels de fonds destinés à l'exécution de travaux indispensables, participant ainsi à la dégradation de l'immeuble et plus spécialement à celle d'un appartement destiné à la location. Le propriétaire de ce dernier a assigné la SCI en justice, invoquant la perte de revenus locatifs due à la rupture du contrat de bail et à l'impossibilité de relouer le bien en l'état ainsi que son préjudice moral. La Cour de cassation répond favorablement à sa demande.

Cour de cassation, 3^{ème} chambre civile, 07 septembre 2017, n° 16-18777

→ *La Cour de cassation admettait régulièrement qu'un copropriétaire défaillant puisse être condamné à payer des dommages et intérêts au syndicat des copropriétaires en réparation du préjudice subi par ces derniers.*

Elle reconnaît désormais le droit à l'indemnisation d'un seul copropriétaire.

DMD

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ ET « BnB »

Des copropriétaires décident de transformer leur appartement respectif en plusieurs studios meublés afin de les mettre en location via des plateformes de type Airbnb. D'autres copropriétaires s'y opposent et demandent la remise en état de ces appartements.

La Cour d'appel, puis la Cour de cassation leur donnent raison, estimant que le règlement de copropriété prévoyait principalement un usage d'habitation ou un usage mixte (habitation/professionnel) à l'exclusion de toute activité commerciale.

Cour de cassation, 3^{ème} chambre, 8 mars 2018, n° 14-15864

→ *Les juges considèrent que la création de ces « hôtels studios meublés » avec prestations de services entraînerait des rotations de périodes de locations qui ne correspondraient pas à la destination de l'immeuble et à son caractère résidentiel.*

DMD

IMMOBILIER

UN LOGEMENT DÉGRADÉ NE JUSTIFIE PAS L'ARRÊT DU PAIEMENT DES LOYERS

Un couple de locataires décide de suspendre le règlement de leur loyer car il se plaint de la vétusté des peintures. Le propriétaire leur adresse un commandement de payer auquel ils font opposition. Ils réclament l'autorisation de consigner les loyers, ainsi que la condamnation du bailleur sous astreinte à procéder à la réfection des peintures.

Le propriétaire les assigne devant le Tribunal au paiement de leur dette avec intérêts au taux légal. Celui-ci fait droit à sa demande et ordonne une expertise pour constater les désordres et chiffrer un éventuel préjudice. La Cour d'appel, puis la Cour de cassation confirment cette décision, estimant que les locataires avaient suspendu le paiement des loyers « *sans solliciter la moindre autorisation judiciaire afin de les consigner, se faisant ainsi justice à eux-mêmes* ».

**Cour de cassation, 3^{ème} chambre civile, 5 octobre 2017,
n° 16-19.214**

→ *Le locataire ne peut suspendre le versement des loyers que s'il se trouve dans l'impossibilité totale d'utiliser le bien.*

DMD

ACHETER UN APPARTEMENT LOUÉ

Cette acquisition, qui peut s'avérer une bonne affaire, nécessite des précautions spécifiques.

► Des avantages financiers

Acheter un logement occupé par un locataire, dont le bail est en cours, permet de bénéficier de certains avantages, tels :

✓ **la décote** : le prix d'achat est généralement moins élevé que celui d'un logement vide présentant les mêmes caractéristiques. Cette décote varie selon la durée du bail, le niveau du loyer par rapport au marché et la situation du locataire (notamment son âge) ;

- ✓ **des loyers assurés** : vous n'avez plus à rechercher un locataire et profitez immédiatement d'un complément de revenus ;
- ✓ **la confiance des établissements prêteurs** : ils savent dans quelles conditions vous allez rembourser votre crédit ;

Un historique fourni par le propriétaire précédent vous permettra de vérifier la régularité des paiements du locataire et l'absence de litige en cours entre les deux parties.



► Quelques précautions à prendre

L'achat du bien déjà occupé vous lie avec le locataire actuel. Il est donc nécessaire d'étudier attentivement le bail en cours.

Il y a lieu de vérifier la durée et le montant du loyer. Celui-ci doit correspondre à vos attentes ; si aucune clause de révision annuelle ne figure dans le contrat, vous ne pourrez pas le renégocier. À défaut, le locataire pourra rester dans votre logement en versant un loyer identique.

► Les droits du locataire

Le locataire a le droit d'occuper les lieux tant que le bail qu'il a signé avec le précédent propriétaire est en cours. Le nouveau propriétaire ne peut l'obliger à quitter le logement afin de l'habiter lui-même.

IMMOBILIER

Toutefois, si le nouveau propriétaire souhaite récupérer son bien à l'issue du contrat, il devra respecter certaines conditions :

- ✓ informer le locataire, au moins six mois avant la fin du bail, par lettre recommandée avec accusé de réception ; **en cas d'achat d'un bien loué, la reprise pour habiter ne peut se faire qu'après un délai de deux ans minimum à partir de l'acquisition ;**
- ✓ motiver la nécessité par le fait que le nouveau propriétaire souhaite y habiter lui-même, y loger un proche (ascendant, descendant, conjoint, concubin...) ou le revendre.

A savoir :

En cas de congé délivré pour vendre, le locataire bénéficie d'un droit de préemption.

Il est prioritaire dans l'achat du bien. Le propriétaire doit lui faire une offre et il dispose de deux mois pour l'accepter. S'il la refuse et si le propriétaire trouve un acheteur à un prix inférieur, il doit l'en informer et procéder à une nouvelle offre.

DMD

RÉALISER DES TRAVAUX SANS L'AUTORISATION DU PROPRIÉTAIRE

Si le locataire est autorisé à réaliser des travaux, pour autant, il ne peut pas faire n'importe quoi. À défaut, il prend le risque de devoir remettre les lieux en l'état.

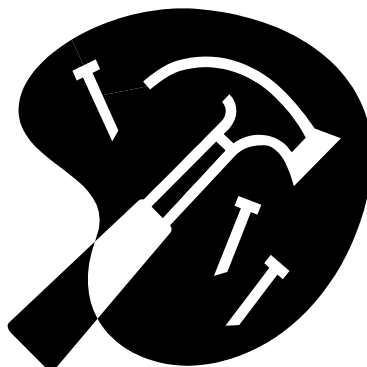
Selon l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, le locataire est libre d'effectuer tous travaux d'aménagement : décoration ou amélioration. Certains travaux peuvent toutefois être interdits s'ils sont justifiés pour des raisons techniques : interdiction de percer les sols lorsqu'il y a un chauffage par le sol, ou de pratiquer des trous d'une certaine profondeur dans les constructions dites étanches à haute performance énergétique... Le non-respect de ces interdictions par le locataire l'oblige à réparer les dommages qu'il cause.

Remise en état des lieux

Les travaux de transformation réalisés par le locataire doivent être préalablement autorisés par le bailleur. À défaut, celui-ci peut exiger la remise en état des lieux lors du départ du locataire, voire immédiatement si ces travaux nuisent à la solidité de l'immeuble. Si le propriétaire ne demande pas la remise en état, il conserve le bénéfice de ces travaux sans avoir à indemniser le locataire.

Travaux de transformation ou d'aménagement

Il n'est pas toujours aisé de faire la distinction entre travaux d'aménagement et travaux de transformation. Ainsi l'aménagement de combles ne touchant pas au gros-œuvre et à la structure du bien ne constitue pas une transformation permettant au propriétaire de demander la remise en état lors du départ du locataire. Le locataire, de son côté, ne peut pas demander une indemnité pour ses travaux, même s'ils ont apporté une plus-value à l'immeuble, à moins que le bailleur n'y ait expressément consenti.



Condamnation du locataire

Dans un arrêt récent, un locataire avait pris l'engagement de faire des travaux de peinture et de propreté contre remise d'une partie du loyer. À l'issue du bail, ces travaux n'ont pas été réalisés dans les règles de l'art, et bien plus, le locataire a créé, sans l'accord du bailleur, un vestibule comportant des malfaçons. Le locataire a été condamné à terminer les travaux convenus de peinture et de propreté, mais également ceux du vestibule.

Source : Chambre des propriétaires

DMD

IMMOBILIER

VENTE EN VIAGER ET RÉPARTITION DES CHARGES

La vente en viager ne comprend pas de règles impératives quant aux répartitions des charges entre le vendeur (crédirentier) et l'acquéreur (débirentier).

Aussi, en l'absence de précision dans le contrat de vente, ce sont les dispositions de l'article 608 du Code civil relatives aux obligations de l'usufruitier qui s'appliquent.



**Journal officiel AN du 07 juin 2016, réponse ministérielle
n° 78392**

→À défaut de convention contraire, le vendeur, qui s'est réservé l'usufruit jusqu'à son décès, est tenu de s'acquitter de la taxe foncière et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

DMD

ASSURANCE

OPTIMISER SON CONTRAT D'ASSURANCE-VIE APRÈS 70 ANS

Même en cas de souscription d'un contrat d'assurance-vie ou de versement après 70 ans, vos bénéficiaires resteront gagnants dans le calcul des droits de succession.

Contrairement à une idée reçue, souscrire ou abonder un contrat d'assurance-vie après l'âge de 70 ans reste très avantageux en termes de transmission. Encore faut-il s'organiser si l'on souhaite tirer des revenus de cet investissement.



► Une transmission gagnante

Certes, les primes versées après 70 ans, déduction faite d'un abattement global de 30 500 euros, sont soumises aux droits de succession, calculés en fonction du lien de parenté existant entre le bénéficiaire et l'assuré. Mais, et c'est là un avantage essentiel et déterminant, la totalité des intérêts générés par ces primes est exonérée de droits de succession.

Exonération des intérêts

Agé de 71 ans, Jean souscrit en juillet 2003 un contrat d'assurance-vie pour un montant de 400 000 euros. Il désigne comme bénéficiaire son fils unique Jules, et ne procède à aucun rachat ni versement supplémentaire.

ASSURANCE

À son décès, en janvier 2016, le capital versé par la compagnie d'assurance à Jules s'élève à 570 000 euros. Dès lors, sont exonérés de droits de mutation 170 000 euros d'intérêts, auxquels il convient d'ajouter l'abattement de 30 500 euros, soit un total de 200 500 euros perçus sans droits de succession.

L'impact des rachats

Si, au moment de la souscription du contrat, Jean avait décidé d'opérer chaque année un rachat de 10 000 euros pour compléter sa retraite, le capital-décès versé à Jules se serait élevé à 428 300 euros. Dans cette hypothèse, le montant exonéré de droits serait donc de 28 300 euros auxquels s'ajouterait l'abattement de 30 500 euros, soit un montant total exonéré de 58 800 euros.

► Cumuler contrats d'assurance-vie et de capitalisation

Plutôt que de souscrire un contrat d'assurance-vie pour la totalité du capital disponible, Jean pourrait aussi en souscrire deux différents : un contrat d'assurance-vie pour 200 000 euros et un contrat de capitalisation du même montant, sur lequel il opérerait les rachats annuels de 10 000 euros.

À son décès, le contrat de capitalisation aurait une valeur de 143 200 euros et le contrat d'assurance-vie de 285 100 euros. La somme reçue par Jules est toujours de 428 300 euros. Cette fois-ci, les intérêts du contrat d'assurance-vie représentent 85 100 euros, auxquels il convient d'ajouter l'abattement, soit un total exonéré de 115 600 euros, au lieu de 58 800 euros précédemment.

► Faites les bons choix

L'optimisation de la fiscalité en cas de transmission d'un contrat d'assurance souscrit après 70 ans implique donc de laisser capitaliser les sommes le plus possible, les produits générés étant exonérés de toute imposition. A contrario, tout rachat vient minorer la fraction exonérée puisque la base taxable demeure constituée du montant des primes versées. Cependant, il est possible de pallier en partie l'impact des rachats par la souscription concomitante d'un contrat d'assurance-vie et d'un contrat de capitalisation, sur lequel seront effectués les rachats.

Les attraits du contrat d'assurance-vie ne doivent donc pas faire oublier ceux du contrat de capitalisation. Loin de s'opposer, ces deux placements peuvent parfaitement se compléter.

COMMENT RÉSILIER UNE MUTUELLE SANTÉ OU UNE ASSURANCE SANTÉ

Le cadre juridique des mutuelles est le « Code de la mutualité » et celui des assurances le « Code des assurances » d'où l'importance de vérifier son contrat.

► Résilier à la date d'échéance

Les contrats mutuelles et assurances se renouvellent annuellement par tacite reconduction.

La résiliation est possible sans justificatif par lettre avec AR à la date d'échéance en respectant le préavis d'un à deux mois en général. La date d'échéance et le préavis figurent dans le contrat.

Suivant le contrat, la date de renouvellement peut être, par exemple, le 31 décembre de l'année, le 1er jour du trimestre suivant l'ouverture du contrat, etc.

► Résilier en application de la loi Chatel (n°2008-3 du 3/01/2008), sauf contrat collectif hors entreprise

Article L113-15-1 du Code des assurances et L221-10-1 du Code de la mutualité

Votre mutuelle ou assurance doit vous adresser un avis d'échéance au moins 15 jours avant la date du début de préavis. Vous avez 20 jours pour envoyer votre lettre de résiliation avec AR suivant la réception de l'avis d'échéance.

Si vous ne recevez pas de courrier avant la date de renouvellement automatique, vous pouvez envoyer votre courrier de résiliation quand vous voulez. Il s'agit d'une clause de rupture. La résiliation sera faite dans les 24 heures suivant la réception de votre AR.

Nous conseillons de garder les enveloppes pour justifier de la date de réception car certains avis avec les bonnes dates sont envoyés tardivement, la date de la poste faisant foi.

ASSURANCE

► Résilier pour changement de situation professionnelle ou familiale

Un assuré peut demander la résiliation de son contrat pour les motifs suivants : changement de domicile, de situation ou de régime matrimonial, de profession, de retraite, de cessation d'activité. L'assuré devra demander la résiliation avec AR dans un délai de 3 mois suivant la date de l'événement et fournir les justificatifs qui prouvent qu'il y a bien un changement de situation ou de risques.

► Résilier suite à une adhésion obligatoire à une mutuelle d'entreprise

Si votre entreprise vous impose une mutuelle obligatoire, vous pouvez résilier votre contrat individuel hors échéance (arrêt du contrat sous 30 jours).

► Résilier pour augmentation tarifaire injustifiée

Si vous avez souscrit à une mutuelle santé vous ne pouvez pas résilier pour ce motif. Vous dépendez du Code de la mutualité. La mutuelle est une organisation à but non lucratif et chaque augmentation tarifaire est votée par le Conseil d'administration qui représente ses adhérents. Vous avez la possibilité de demander une copie de la résolution autorisant cette augmentation.

Si vous avez souscrit un contrat d'assurance et que l'augmentation n'est pas justifiée par un malus, une augmentation des taxes, ou une hausse prévue au contrat, vous pouvez demander la résiliation avec AR dans les 15 jours suivant l'information de cette augmentation.

Conseils

Lors de la signature de votre nouveau contrat, précisez que la date de départ sera la date d'arrêt effective de votre ancien contrat en précisant les références. Pour les contrats signés à votre domicile vous disposez d'un délai de rétractation de 14 jours.

La résiliation à la date d'échéance est la seule qui s'applique dans tous les cas.

BON À SAVOIR

LE MOTEUR DE RECHERCHE QWANT

Si vous souhaitez garder vos recherches confidentielles, empêcher qu'elles soient revendues et obtenir des résultats de recherche non « sponsorisés », intéressez-vous au moteur de recherche QWANT.

Qwant a été développé en 2011 par une équipe de français.

Le nom « Qwant » est, selon ses créateurs, la combinaison de la lettre « Q » du mot « *Quantités* », qui évoque la masse de données et des lettres « WANT » du mot anglais « *want* » qui signifie rechercher.

Ce moteur a été l'objet d'un investissement de 25 millions d'euros par la Banque européenne d'investissement afin d'étendre son offre en Europe.

En 2017, Qwant totalisait 9,8 milliards de requêtes dans le monde.

Qwant a signé un partenariat mondial avec le géant américain Mozilla Foundation. Ce partenariat permet le développement d'une nouvelle version du navigateur Firefox, spécialement optimisée pour l'utilisation de Qwant.

Qwant a annoncé en décembre 2015 la sortie de son moteur de recherche pour le jeune public, « **Qwant Junior** », destiné aux 3 à 12 ans, et son lancement dans plusieurs écoles françaises en partenariat avec l'Éducation nationale.



BON À SAVOIR

► ***Une présentation originale des résultats de recherche***

La présentation des résultats de recherche se fait sous forme de colonnes, une des spécificités de Qwant. Cette mise en page offre une impression visuelle plus confortable que les listes horizontales.

Les résultats de recherche proposent d'abord une sélection d'images sous forme de bandeau horizontal. L'internaute peut afficher les vidéos correspondantes en cliquant sur le lien idoine. Il peut aussi cliquer sur l'une des catégories pour réduire la recherche. La catégorie « *Tous* » affiche des résultats provenant du Web, des articles d'actualité et, dans certains cas, une fiche descriptive produite par le Knowledge Graph qui, à l'instar du Knowledge Graph de Google, puise des informations dans Wikipédia.

Dans la catégorie « *Actualités* », il est possible de trier les résultats par pertinence ou par date, de l'information la plus récente à la plus ancienne. De plus, Qwant fournit la liste des sources qu'il a utilisées pour l'actualité concernée et l'on peut cliquer sur l'une d'elles pour filtrer par sources. Idem pour les images et les vidéos qui peuvent aussi être triées par taille, pertinence, nombre de vues, dates de publication ou sources.

À la différence de Google, Bing, Yahoo et consorts, Qwant ne joue pas la carte de la quantité en étirant les résultats de recherche sur des pages et des pages.

Au lieu de cela, un message s'affiche précisant « *Les résultats suivants sont probablement peu pertinents, veuillez reformuler votre requête* ».

Une démarche qui peut surprendre de prime abord, mais qui évite à l'internaute de parcourir des pages de résultats dont la pertinence va décroissant.

AL

L'ABUS DE FAIBLESSE

Compte-tenu que « l'abus de faiblesse » est un sujet récurrent dans les litiges que notre association est appelée à examiner, nous avons jugé utile de reprendre ci-après un article déjà paru dans un précédent bulletin.

L'abus de faiblesse est une pratique commerciale qui consiste à solliciter le consommateur dans le but de lui faire souscrire un contrat ou acheter un produit. La démarche se fait très souvent soit par démarchage téléphonique ou par démarchage à domicile et elle vise particulièrement les personnes âgées ou en difficulté psychologique ou physique.



Important : Les circonstances de l'état de faiblesse doivent préexister à la sollicitation commerciale faite par le démarcheur et elles doivent être indépendantes des circonstances créées lors de la souscription de l'engagement. Elle doit être connue du cocontractant.

L'état de faiblesse se caractérise au cas par cas, comme par exemple :

- un problème de santé physique ou psychologique ;
- une situation d'urgence comme un dégât des eaux ou d'une panne d'un appareil.

À noter que l'état de faiblesse ne peut être invoqué quand un client se rend librement dans un magasin.

► **Les méthodes de ventes**

Les méthodes de ventes sont variées, comme par exemple :

- vente attirée par la promesse d'avantage ou de cadeaux ;
- vente dans les foires ou salons ;
- vente à l'occasion de réunions, d'excursions ...

BON À SAVOIR

► Les recours

En premier lieu et avant d'engager une quelconque procédure, il faut recueillir le maximum d'informations relatives à la transaction, par exemple :

- quel produit concerné ou quel contrat souscrit ;
- date de l'engagement ou de la vente ;
- modalités du démarchage : lieu, sous quelle forme ... ;
- vendeur, quelle société ;
- offre du vendeur, les arguments et moyens utilisés ;
- offre et tarifs du produit concerné.

Important : Il faut produire l'état des pièces attestant « la situation » de l'acheteur : certificat médical, carte d'invalidité, jugement de tutelle ...

Démarche de règlement à l'amiable

Il faut contacter le vendeur pour annuler la commande en expliquant précisément les raisons de cette annulation. Cette lettre est à envoyer en recommandé avec accusé de réception.

Il est possible aussi de saisir la Direction Générale de la Concurrence, de la Consommation et de la Répression des Fraudes (DGCCRF) en leur expliquant précisément le motif de la saisine et en y joignant toutes les pièces qui éclairent le sujet.

Dans le cas où ces démarches n'aboutissent pas, vous pouvez engager un recours auprès du Tribunal, par le biais d'une procédure civile ou pénale.

► La procédure civile

Le juge se base uniquement sur les éléments qui lui sont fournis. Le but est de faire annuler le contrat et d'obtenir l'indemnisation du préjudice subi.

► La procédure pénale

L'Etat poursuit et les peines encourues sont lourdes : 3 ans d'emprisonnement, 375 000€ d'amende, interdiction d'exercer

Ces procédures sont difficiles car il faut établir exactement l'abus de faiblesse.

Enfin, lorsque les conditions de l'abus de faiblesse ne sont pas réunies, la pratique litigieuse peut être appréhendée sous l'angle d'une pratique commerciale agressive.

La pratique commerciale agressive est un comportement commercial qui consiste à solliciter de façon répétée et insistante le consommateur en ayant recours à une contrainte physique ou morale afin d'altérer son choix et d'obtenir son consentement.

L'infraction peut être caractérisée lorsqu'elle est commise à l'encontre d'un consommateur moyen, c'est-à-dire qui n'est pas nécessairement en état de faiblesse.

Textes applicables

Code pénal : articles L 121-2, L 132-14, L 223-15-2

Code de la consommation : articles L 121-6, L 121-7, L 121-8



CB

BON À SAVOIR



INTERDICTION DES COUPURES D'EAU POUR NON-PAIEMENT DE FACTURES

Les coupures d'eau pour non-paiement des factures restent interdites dans les résidences principales, quelles que soient les conditions de ressources de l'abonné et la période de l'année (*article L115-3 du Code de l'action sociale et des familles*).

La réduction de débit d'eau n'est pas non plus autorisée.

Journal officiel AN du 10 mai 2016, réponse ministérielle n° 91628

→ À noter toutefois que ces dispositions n'entraînent pas l'annulation de la dette, le paiement de la facture restant dû.

DMD

LES NUMÉROS SURTAXÉS : NE VOUS LAISSEZ PAS ABUSER

Dans un contexte de développement d'un sentiment de harcèlement téléphonique depuis plusieurs années chez les consommateurs, les enquêtes de la Direction Générale de la Concurrence, de la Consommation et de la Répression des Fraudes (DGCCRF) ont montré le maintien d'un niveau élevé de pratiques illicites dans ce secteur et la nécessité de sensibiliser davantage les consommateurs à quelques bons «réflexes» pour éviter les fraudes.



Par ailleurs, la multiplication des sollicitations téléphoniques indésirables nécessite de faire preuve de pédagogie sur les différents phénomènes à l'œuvre.

C'est dans ce cadre qu'une campagne de communication sur les numéros surtaxés a été lancée par la DGCCRF et relayée par la Direction Départementale de la Protection des Populations (DDPP), des Yvelines.

Les conseils pratiques donnés aux consommateurs sont regroupés dans un document que vous trouverez sur le site de la DGCCRF à l'adresse ci-dessous :

https://www.economie.gouv.fr/files/files/directions_services/dgccrf/consommation/telephone_internet/depliant-v9.pdf

JJM

APPEL À BÉNÉVOLES



Appel à bénévoles

Comme vous le savez, notre association ne fonctionne qu'avec le concours de bénévoles.

C'est grâce à eux que nous pouvons tenir des permanences ouvertes au public, aider les consommateurs à résoudre leur litige, et plus généralement assurer le fonctionnement de notre association.

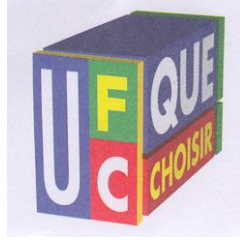
Nous avons besoin de renforcer l'équipe actuelle comme nous devons aussi anticiper l'avenir et nous préparer au remplacement de plus anciens.

Vous souhaitez participer à la défense des consommateurs ? Si c'est votre cas, nous avons besoin de vous pour étoffer notre équipe de bénévoles. Quel que soit votre âge et votre domaine de compétence, vous pouvez nous aider en apportant vos connaissances, votre expérience ou tout simplement votre bonne volonté. Nous recherchons des aides dans nos activités de traitement de litiges, de réalisation d'enquêtes dans les commerces, de secrétariat et de comptabilité.

Être bénévole, c'est simple : il suffit d'être adhérent à l'association, d'accepter de lui consacrer un peu de temps..., et d'en faire la demande en nous contactant sur notre messagerie (contact@laboucle.ufcquechoisir.fr) ou par courrier.







Association Locale de la Boucle

**Permanences au C.I.A.V.
(sans rendez-vous)**

Les jeudis de 14 h 30 à 16 h 45

Les 1^{er} et 3^{ème} samedis du mois, de 10 h 00 à 11 h 30

Pour toute correspondance :

Adresse mail :

contact@laboucle.ufcquechoisir.fr

ou par voie postale :

CIAV

3, avenue des Pages
78110 LE VESINET

*Bulletin trimestriel édité par notre Association Locale
à destination de ses adhérents*

Cotisation annuelle : 30 euros