

UFC – QUE CHOISIR

Association Locale de la Boucle

Bulletin n° 139 – Janvier 2022

La vie de votre association

- Assemblée générale 2022 3
- Les 70 ans UFC - Que Choisir 5

Consommation

- Crédits, livrets d'épargne, assurances, la liste noire des sites douteux se rallonge 10
- Le bonus écologique et la prime à la conversion sont prolongés 11
- Un comparatif des tarifs bancaires 15
- Les contenus et services numériques désormais garantis 16

Copropriété

- Le tarif des syndics bientôt formalisé 17

Finances

- Déduire tous les travaux réalisés de ses revenus fonciers 18

Immobilier

- Impôt sur les plus-values immobilières 20
- Le prêt à taux zéro prolongé jusqu'à fin 2023 21
- Assainissement, vers un renforcement des contrôles..... 23
- Modification du nouveau DPE 23

Location

- Comment mettre fin au bail du locataire..... 24
- Le bail mobilité 25

Vous devez savoir

- Entretenez votre chaudière, c'est une obligation..... 27
- Tout savoir sur les garanties 28
- Focus sur les ventes 31
- Assurance-vie et clause bénéficiaire..... 33
- Le testament pour répartir ses biens..... 35

**Siège social et adresse postale : U.F.C. "LA BOUCLE" FORUM
3, av. des Pages - 78110 LE VESINET – contact@laboucle.ufcquechoisir.fr
Responsable de la publication : Denise-Marie Dubus
Rédaction : Denise-Marie Dubus, Régis Langlois, Alain Lot,
Jean-Jacques Monsacré, Paule Sanz-Leroux
Réalisation : Néoscribe-Bestcap**



VOUS SOUHAITE UNE JOYEUSE ANNÉE 2022



Nous joindre ?

Par mail

contact@laboucle.ufcquechoisir.fr

ou

sur notre site web

<https://laboucle.ufcquechoisir.fr>

LA VIE DE VOTRE ASSOCIATION

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE

Vous êtes cordialement invités à participer à l'assemblée générale de notre association locale UFC – Que Choisir de la Boucle qui se tiendra :



SAMEDI 12 MARS 2022 à 9 h 45

Salle des conférences

Sous-sol Mairie du Vésinet

60 Boulevard Carnot - 78110 Le Vésinet

À l'ordre du jour :

- ❖ Rapport d'activité et rapport financier
- ❖ Candidatures et élections au Conseil d'Administration
- ❖ Questions diverses

Nous comptons vivement sur votre présence, indispensable à la vie de l'Association, et souhaitons vous retrouver nombreux à cette assemblée. Toute notre équipe vous remercie à l'avance de votre participation.

Compte tenu de la pandémie Covid 19, les dispositions sanitaires en vigueur s'appliqueront : port du masque et présentation du passe sanitaire (ou vaccinal).

Le Président

- Si vous souhaitez être candidat au Conseil d'Administration, merci de remplir le formulaire en page 4.
- Si vous ne pouvez participer à cette Assemblée générale, vous voudrez bien nous retourner le pouvoir figurant ci-dessous, dûment complété.

POUVOIR

Je, soussigné(e) Tél.

Adresse.....

.....
Adhérent(e) à l'Association Locale de la Boucle, donne pouvoir à.....

pour me représenter à l'Assemblée générale du 12 mars 2022.

Fait à le

Signature (précédée de la mention « bon pour pouvoir »)

LA VIE DE VOTRE ASSOCIATION

Si vous êtes adhérent depuis plus d'un an et si vous **souhaitez vous présenter à l'élection du Conseil d'Administration**, vous devez adresser votre candidature à :

**M. le Président de l'UFC La Boucle
FORUM
3 avenue des Pages - 78110 LE VESINET**

en envoyant le formulaire ci-dessous, **avant le vendredi 25 février 2022**, en mentionnant «*Élections au CA* ».

UFC - QUE CHOISIR – ASSOCIATION LOCALE « LA BOUCLE »

CANDIDATURE AU CONSEIL D'ADMINISTRATION

UFC – QUE CHOISIR LA BOUCLE

(Articles 7.4 et 7.5 des statuts)

Je, soussigné (e).....

Adresse.....

Adhérent(e) à l'Association UFC - Que Choisir La Boucle depuis.....

fais acte de candidature au Conseil d'Administration de l'Association, dont l'élection aura lieu à l'issue de l'Assemblée générale le 12 mars 2022, atteste ne pas exercer de fonction qui soit incompatible avec l'indépendance de l'Association*, ou de fonction dirigeante dans une association concurrente de l'UFC.

Fait à le

Signature

**Fonctions de : dirigeant d'entreprise, syndicat, parti politique, groupe de pression, groupe financier.*

A noter : le Conseil d'Administration tient une réunion mensuelle (lundi ou mardi après-midi). Ses membres ont une activité bénévole au sein de l'association.

LA VIE DE VOTRE ASSOCIATION

**UFC - QUE CHOISIR,
première association de consommateurs de France (AL)**

70 ans à votre service

Chers adhérents de notre Association locale de la Boucle, nous souhaitons vous associer à la célébration des 70 ans de l'UFC - Que Choisir, en reprenant ci-dessous l'ensemble de nos actions, durant ces années.

Depuis 1951, l'UFC - Que Choisir vous informe et vous défend grâce à ses études, ses alertes, publications, mobilisations au plan local, national et européen. Elle fédère 140 associations locales réparties sur tout le territoire, et édite depuis 1961 le mensuel *Que Choisir*. Elle promeut une consommation responsable, respectueuse des enjeux environnementaux, sanitaires et sociétaux. Depuis 70 ans, le mouvement UFC-Que Choisir reste fidèle à ses convictions et valeurs fondatrices : militant, expert, indépendant.

NOTRE HISTOIRE

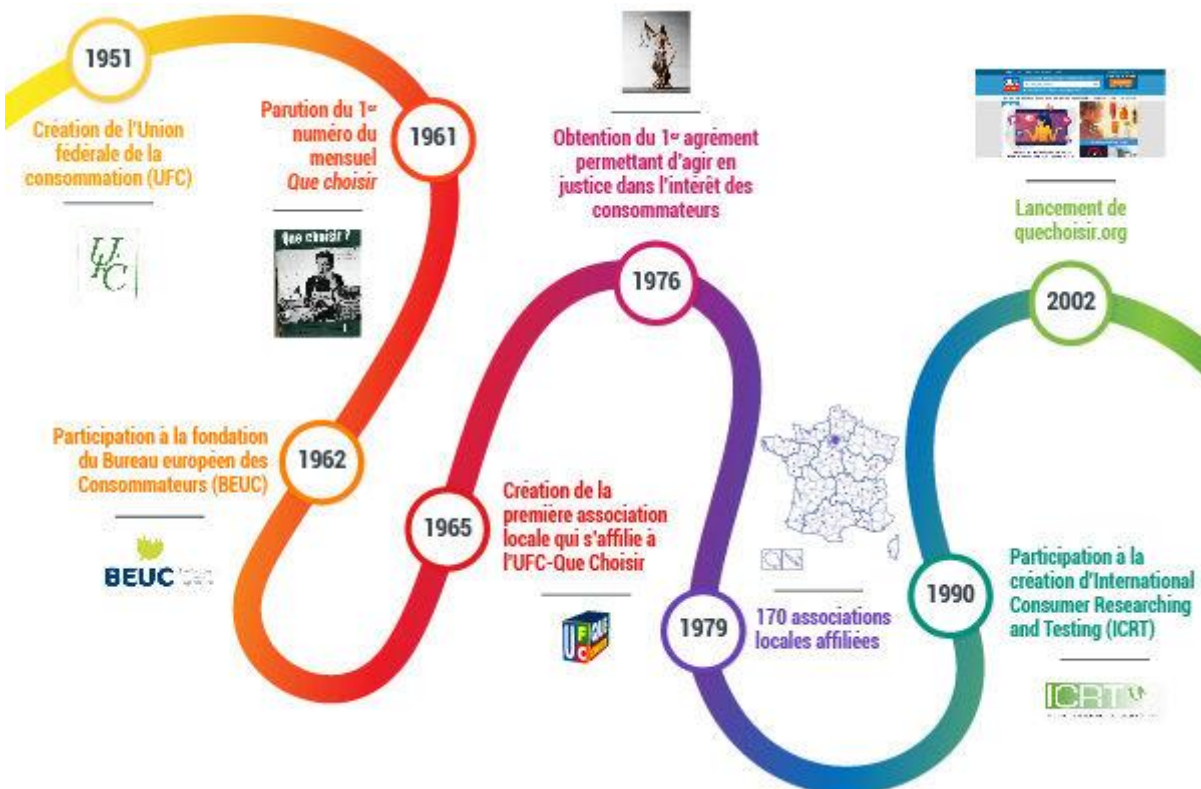
En 1951, l'Union fédérale de la consommation (UFC) est créée par André Romieu sous la forme d'un bureau d'études spécialisées. En France, il s'agit de la première association loi 1901 qui se consacre entièrement au domaine de la consommation, et c'est aussi la première de son genre en Europe. Dès ses débuts, ses missions sont l'information, le conseil et la défense des consommateurs. 10 ans après sa création, en 1961, le premier numéro du mensuel *Que Choisir* est publié.

En 1962, début de la construction de l'Union européenne, une nouvelle étape est franchie puisque l'UFC-Que Choisir participe à la fondation du **Bureau européen des Unions des consommateurs** (BEUC). Ce regroupement basé à Bruxelles a pour mission principale de représenter ses membres dans les instances européennes et de défendre les intérêts des consommateurs européens. Mais l'UFC-Que Choisir ne s'arrête pas là car au niveau international elle contribue à la création de l'**International Consumer Research and Testing** (ICRT). Il s'agit d'un consortium indépendant regroupant un peu plus de 35 organisations favorisant la réalisation de recherches et de tests communs.

LA VIE DE VOTRE ASSOCIATION

L'UFC - Que Choisir c'est aussi la proximité et la force d'un réseau. Depuis les années 1970, nos **140 associations locales** agissent sur le terrain. Indispensables et indissociables de notre mouvement, elles accompagnent les consommateurs dans leurs démarches de résolutions de plus de 80 000 litiges de consommation chaque année, avec les professionnels concernés. Nos associations locales, gérées par des bénévoles, regroupent 140 000 adhérents et assurent 350 points d'accueil partout sur le territoire. Avec ces bénévoles, elles se mobilisent également tout au long de l'année pour visiter des enseignes dans le cadre d'enquêtes, animer des « **Rendez-vous Conso** » auprès de différents publics, parmi lesquels des enfants et seniors, ou encore organiser des rencontres avec les citoyens, comme le « **Printemps des consommateurs** ».

NOS GRANDES DATES



LA VIE DE VOTRE ASSOCIATION

NOS ACTIONS ET MOBILISATIONS POUR DÉFENDRE VOS INTÉRÊTS (QUELQUES EXEMPLES)



Environnement

- Pollution des plages : transparence sur la qualité des eaux de baignade (1975).
- Ingrédients indésirables dans les lessives : interdiction du phosphate (2007).
- Pollution de l'air intérieur/désodorisants : mise en place d'un affichage (2013).
- Durabilité des produits : garantie légale de conformité effective pendant 2 ans (2014).



Alimentation

- Boycott du veau aux hormones : interdiction des hormones (1988).
- Scandale des lasagnes au cheval : obtention de la traçabilité de la viande et du lait dans les produits transformés (2014).
- Dénoncé de la malbouffe (trop gras, trop salé, trop sucré) : obtention du Nutri-score (2017).
- Nanoparticules dans l'alimentation : interdiction du dioxyde de Titane (2020).

LA VIE DE VOTRE ASSOCIATION



Télécommunications

- Dénoncé des tarifs excessifs des SMS, minute indivisible (2002).
- Condamnation pour entente des 3 opérateurs de téléphonie mobile (2007).
- Alerte sur les tarifs prohibitifs des durées d'engagement/subvention au terminal : obtention de la 4^{ème} licence avec baisse drastique des prix et fin des périodes d'engagement (2012).
- Scandale des marges exorbitantes pour les appels passés/reçus depuis l'Union européenne : abolition du roaming/frais d'itinérance (2017).
- Captation des données personnelles : mise en place du RGPD pour un meilleur contrôle de sa vie privée (2018).
- Harcèlement téléphonique : encadrement du démarchage téléphonique, interdiction dans le secteur de la rénovation énergétique (2020).



Banques/finances

- Opacité des frais bancaires : mise en place du récapitulatif annuel (2009).
- Alerte sur les prêts toxiques/crédits revolving : fin du tout revolving, amortissement obligatoire des crédits consommation (2010).

LA VIE DE VOTRE ASSOCIATION

- Fidélité trop chèrement payée par les assurés : résiliation à tout moment des assurances auto/habitation (2014).
- Marges exorbitantes des bancassureurs : substitution et résiliation annuelle de l'assurance emprunteur (2018).
- Cherté des frais d'incidents : mise en place de plafonnements (2019).



Santé

- Jungle tarifaire et inflation excessive des complémentaires santé : mise en place d'un taux de redistribution et résiliation à tout moment pour les complémentaires santé (2020).
- Explosion du reste à charge : mise en place du 100% santé (2020).



Logement

- Scandales de marchands de listes : encadrement mettant fin à l'activité (2014).
- Tarifs prohibitifs et quête excessive de garanties auprès des candidats locataires : plafonnement des frais d'agences et des documents exigibles (2014).
- Explosion des loyers dans les grandes agglomérations : mise en place de l'encadrement (2020).

CONSOMMATION

CONSOMMATION

CRÉDITS, LIVRETS D'ÉPARGNE, ASSURANCES, la liste noire des sites douteux se rallonge (AL de Versailles)



Pour lutter contre les escroqueries sur des sites internet proposant des crédits, livrets d'épargne, services de paiement ou des contrats d'assurance, l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR) a ajouté à sa liste noire 371 nouveaux sites internet frauduleux ou entités douteuses.

L'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR) met à jour régulièrement sa **liste noire des sites ou entités** qui ne sont pas autorisés à proposer des crédits, livrets d'épargne, services de paiement ou des contrats d'assurance.

Pour se protéger des offres frauduleuses, vous devez systématiquement vérifier que votre interlocuteur peut proposer des produits bancaires ou des assurances en consultant :

- le **registre des agents financiers (Regafi)** ;
- le **registre des organismes d'assurance (Refassu)** ;
- le **site de l'ORIAS (organisme chargé de tenir le registre des intermédiaires en assurance, en banque ou en financement participatif)** .

Si la société ou la personne qui vous sollicite n'est mentionnée sur aucun de ces registres, ne répondez pas à sa proposition.

Si vous avez été victime d'une fraude, vous devez déposer une plainte sur le site pre-plainte-en-ligne.gouv.fr



L'ACPR vous recommande également :

- de contacter info escroqueries en appelant le 0 805 805 817 (service et appel gratuits du lundi au vendredi de 9h à 18h30) ;
- d'effectuer un signalement sur le site internet-signalement.gouv.fr même si vous n'avez pas subi de préjudice.



Attention : La liste noire « *crédits, livrets d'épargne, services de paiement et assurances* » ne peut pas être complète car les nouveaux sites non autorisés apparaissent régulièrement sur internet. Si le nom d'un site ou d'une entité n'y figure pas, cela ne signifie pas pour autant qu'il est autorisé à proposer des produits bancaires ou des assurances en France.



À noter : Pour plus d'information vous pouvez consulter la rubrique « *Se protéger contre les arnaques* » du site internet Assurance-Banque-Épargne Info Service.

LE BONUS ÉCOLOGIQUE ET LA PRIME A LA CONVERSION SONT PROLONGÉS (AL de Versailles)



Vous souhaitez changer de voiture pour un véhicule moins polluant ? Pour l'achat d'un véhicule neuf électrique ou hybride rechargeable, les barèmes du bonus écologique ont évolué depuis le 1^{er} juillet 2021, ils devraient être maintenus jusqu'au 1^{er} juillet 2022. Vous pouvez bénéficier de la prime à la conversion pour mettre votre ancien véhicule à la casse et en acquérir un nouveau moins polluant.

CONSOMMATION

Nouveaux critères en vigueur depuis le 1^{er} juillet 2021

Le bonus écologique permet de recevoir, sans conditions de revenus, une aide à l'achat ou à la location d'un véhicule neuf, électrique ou hybride rechargeable, dont le taux d'émission de CO₂ ne dépasse pas 50 g/km. Le bonus écologique et la prime de conversion sont cumulables.

Bonus écologique sur les véhicules électriques d'occasion

Une aide de 1 000 € est accordée pour l'achat d'une voiture particulière ou d'une camionnette électrique d'occasion. Pour bénéficier de l'aide, vous devez être majeur et domicilié en France. Il n'y a pas de condition de ressources.

Le véhicule d'occasion doit remplir les conditions suivantes :

- être conservé (qu'il soit acheté ou loué) pour une durée d'au moins deux ans ;
- avoir été immatriculé en France depuis au moins deux ans à la date de facturation du véhicule ou de versement du premier loyer ;
- être immatriculé en France dans une série définitive ;
- avoir un taux d'émission de CO₂ de 20 g/km au maximum (véhicule électrique).

Montant du bonus écologique

Le barème devrait être abaissé de 1 000 € à partir du 1^{er} juillet 2022 et non à partir du 1^{er} janvier 2022 comme initialement prévu par le décret du 7 décembre 2020.

À compter du 1^{er} juillet 2022, les hybrides rechargeables seront exclus du dispositif d'aide qui sera réservé aux véhicules électriques dont le taux d'émission de CO₂ est inférieur ou égal à 20 g/km.

Un décret actant le prolongement des aides à l'achat d'un véhicule moins polluant et en précisant les modalités sera prochainement publié au *Journal officiel*.

Évolution du bonus écologique		
Catégories	Du 1^{er} juillet 2021 au 30 juin 2022	À partir du 1^{er} juillet 2022
Véhicules électriques (taux de CO ₂ ≤ 20 g/km) de moins de 45 000 €	27 % du prix plafonné à 6 000 €	27 % du prix plafonné à 5 000 €
Véhicules électriques (taux de CO ₂ ≤ 20 g/km) de moins de 45 000 € (personne morale)	27 % du prix plafonné à 4 000 €	27 % du prix plafonné à 3 000 €
Véhicules électriques (taux de CO ₂ ≤ 20 g/km) de 45 000 € à 60 000 €	2 000 €	1 000 €
Camionnettes électriques ou véhicules fonctionnant à l'hydrogène (taux de CO ₂ ≤ 20 g/km) de plus de 60 000 €	2 000 €	1 000 €
Véhicule hybride rechargeable (taux de CO ₂ entre 21 et 50 g/km) de 50 000 € au maximum et autonomie > à 50 km	1 000 €	0 €

CONSOMMATION



À noter : vous bénéficiez d'une surprime si vous habitez ou travaillez dans une zone à faible émission mobilité (ZFE) et que votre collectivité territoriale vous a versé une aide pour acheter ou louer un véhicule propre. Le montant de la surprime est identique à l'aide versée par la collectivité territoriale, dans la limite de 1 000 €.

Prime à la conversion : les véhicules éligibles

La prime à la conversion, qui s'ajoute au bonus écologique, est une aide accordée, sous conditions de revenus, lors de l'achat ou de la location d'un véhicule peu polluant en échange de la mise à la casse d'un ancien véhicule diesel ou essence.

Le véhicule à détruire doit remplir les conditions suivantes :

- pour un véhicule diesel, la première immatriculation doit être antérieure à 2011 ;
- pour un véhicule essence, la première immatriculation doit être antérieure à 2006 ;
- le propriétaire doit posséder le véhicule depuis au moins un an ;
- le véhicule doit être immatriculé en France et ne pas être gagé ;
- la voiture doit être détruite dans un centre agréé dans les trois mois qui précèdent ou dans les six mois qui suivent l'achat du nouveau véhicule.

Vous pouvez bénéficier jusqu'à 3 000 € pour l'achat d'un véhicule thermique neuf ou d'occasion, et jusqu'à 5 000 € pour l'achat d'un véhicule, neuf ou d'occasion, électrique ou hybride rechargeable dont l'autonomie en mode électrique est supérieure à 50 km.

À compter du 1^{er} juillet 2022, le taux d'émission de CO₂ maximal sera abaissé à 127 g/km.



À savoir : Pour répondre à vos questions sur les dispositifs d'aides à une mobilité moins polluante, le Gouvernement a mis en place plusieurs plateformes :

Prime à la conversion : pour déposer votre demande et consulter toutes les informations relatives au dispositif.

Je change ma voiture : pour évaluer le coût d'utilisation de votre véhicule et l'ordre de grandeur du bénéfice économique et environnemental réalisé grâce à l'achat d'un véhicule plus propre.

Je roule en électrique : pour vous informer sur le véhicule électrique.

UN COMPARATIF DES TARIFS BANCAIRES (DMD)

Mis en place par le ministère de l'Économie et le Comité consultatif du secteur financier (CCSF), le site Internet www.tarifs-bancaires.gouv.fr permet de comparer gratuitement les frais bancaires appliqués dans 150 établissements, soit environ 98 % du marché hexagonal.

Virements, prélèvements, cartes bancaires... Tous les frais y sont détaillés et comparés.

Les collectivités d'outre-mer disposent également de deux sites Internet dédiés : www.ieom.fr et www.iedom.fr

CONSOMMATION

LES CONTENUS ET SERVICES NUMÉRIQUES DÉSORMAIS GARANTIS (DMD)

La garantie légale de conformité qui s'applique aux produits neufs ou d'occasion, ainsi qu'aux contrats de vente, a été étendue à tous les contenus et services numériques à partir du 1^{er} janvier 2022.

Concrètement, sont concernés les applications mobiles, les abonnements à une chaîne numérique, à une radio numérique, les services de vidéo à la demande (VOD) pour l'achat ou la location de films en ligne ainsi que l'achat d'un jeu vidéo en ligne.

Il en est de même des logiciels internes fournis dans certains appareils : smartphone, montre connectée, tablette...

En pratique, le consommateur disposera donc, comme pour les biens matériels, d'un délai de deux ans pour demander la réparation ou le remplacement d'un bien numérique en cas de défaut de conformité.

La mise en conformité devra être effectuée dans les 30 jours par le vendeur.

Ordonnance n° 2021-1247 du 20 septembre 2021



COPROPRIÉTÉ

LE TARIF DES SYNDICS BIENTÔT FORMALISÉ (DMD)

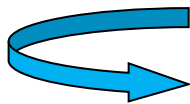
Depuis 2019, les syndicats ont l'obligation de joindre à leur proposition de contrat une fiche technique présentant le prix des prestations.

Le modèle de celle-ci a été publié au Journal officiel.

Cette fiche est entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2022.

Aucune information ne pourra y être ajoutée ou retranchée.

Le document indique les prestations comprises dans le forfait telles que la tenue des assemblées générales annuelles, les services non compris dans le forfait comme les prestations liées à des litiges, ainsi que les tarifs pratiqués pour les frais relatifs à un seul propriétaire comme les dépenses de recouvrement.



www.legifrance.gouv.fr



DÉDUIRE TOUS LES TRAVAUX RÉALISÉS DE SES REVENUS FONCIERS (DMD)

Afin de se constituer un patrimoine, de nombreux acquéreurs optent pour un bien nécessitant d'importants travaux afin de déduire ces dépenses de leurs revenus fonciers.

Sachez que seules certaines catégories de travaux sont déductibles. Les propriétaires qui tentent de passer entre les mailles du filet, en déduisant l'intégralité des travaux réalisés, s'exposent à un revers de l'administration fiscale.

Les travaux d'amélioration déductibles

Seuls les travaux dits « d'amélioration » effectués dans les locaux d'habitation ou sur une dépendance immédiate sont déductibles des revenus fonciers. Il s'agit de tous les travaux qui ont pour objet d'apporter un équipement ou un élément de confort nouveau ou mieux adapté aux conditions de vie, sans pour autant modifier la structure de l'immeuble.

Sont ainsi considérés comme tels, l'installation d'une nouvelle chaudière, le remplacement des fenêtres, la rénovation du système électrique ou encore la réfection des peintures et des revêtements de sols.

Les travaux de construction, reconstruction et agrandissement non déductibles

À l'inverse, certains travaux importants, assimilés à des dépenses de construction ou de reconstruction, ne sont pas déductibles des revenus fonciers. Il en est ainsi de la réfection d'une toiture ou d'une charpente, de la démolition ou de la reconstruction d'un escalier ou encore de la redistribution complète de l'espace intérieur du logement.

Les travaux d'agrandissement

De la même façon, les travaux dits « d'agrandissement », c'est-à-dire correspondant à une restructuration complète après démolition intérieure d'une unité d'habitation, suivie de la création d'aménagements neufs, ne sont pas déductibles.

Toutefois, lorsque la restructuration ne porte que sur certaines parties du logement, comme le déplacement d'une cloison destinée à la création d'une salle de bains, l'administration fiscale admet la qualification de travaux d'amélioration déductibles des revenus fonciers.

Nature des travaux : il y a lieu de les distinguer dans la facture

Le plus souvent, afin de gagner du temps, le propriétaire confie la réalisation de la rénovation globale du logement à une seule entreprise générale du bâtiment.

Résultat : les travaux d'amélioration, de construction, reconstruction ou d'agrandissement sont réalisés simultanément et font l'objet d'une seule et même facture non détaillée. Il devient alors impossible de justifier auprès de l'administration fiscale la déduction d'une partie des travaux.

Exiger des artisans le détail des travaux réalisés sur les factures est indispensable pour éviter la remise en cause de la déduction par l'administration fiscale. Fiscalement, la réfection de la toiture et le remplacement des fenêtres ne subissent pas le même sort.

Toutefois, dans le cadre de travaux globaux, la déduction des dépenses d'amélioration n'est pas toujours possible lorsque ces derniers sont considérés comme indissociables des travaux de construction, reconstruction et d'agrandissement réalisés en même temps. Tel est le cas par exemple de travaux d'amélioration réalisés suite à la consolidation du gros œuvre.

Chambre des propriétaires

IMMOBILIER

IMPÔT SUR LES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

Comment ça marche ? (DMD)

La plus-value est la différence entre le prix de cession d'un bien et le prix auquel le vendeur l'a acquis, en l'achetant ou en le recevant par donation ou par héritage.

Cette différence est soumise à l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire de 19 % et aux prélèvements sociaux à un taux de 17,2 %

ATTENTION !

Le prix d'origine peut être majoré des coûts liés à l'acquisition du bien : frais de notaire, travaux valorisant le bien ...



Le prix de vente peut être minoré des frais liés à la cession, tels les diagnostics obligatoires réalisés indispensables pour la cession du bien.

Un impôt en baisse au fil des années

Au titre de l'impôt sur le revenu, l'abattement pour durée de détention est de :

- 6 % par an à compter de la 6^{ème} année jusqu'à la 21^{ème} année ;
- et de 4 % la 22^{ème} année.

Au titre des prélèvements sociaux, l'abattement pour la durée de détention est de :

- 1,65 % par an à compter de la 6^{ème} année jusqu'à la 21^{ème} année ;
- 1,60 % la 22^{ème} année ;
- 9 % par an au-delà de la 22^{ème} année.



Ainsi, la plus-value immobilière est exonérée au bout de 22 ans de détention pour l'impôt sur le revenu et au bout de 30 ans de détention pour les prélèvements sociaux.

Les cas d'exonération

Aucun impôt sur la plus-value n'est dû pour la vente :

- de la résidence principale et de ses dépendances (garages, cour, hangar...) ;
- d'un bien immobilier de moins de 15 000 € ;
- d'une résidence secondaire pour devenir propriétaire de sa résidence principale ;
- d'un bien d'une personne âgée ou en situation de handicap accueillie en établissement de soin ;
- d'une habitation située en France par un non-résident sous certaines conditions.

LE PRÊT À TAUX ZÉRO PROLONGÉ JUSQU'À FIN 2023

(AL de Versailles)



Le dispositif du prêt à taux zéro (PTZ) devrait être prolongé d'un an, jusqu'à fin 2023, aux conditions actuelles. Les conditions de ressources pour y accéder seront maintenues à l'identique.

IMMOBILIER

C'est ce qu'a annoncé le ministère du Logement début octobre. Le prolongement du prêt à taux zéro fera l'objet d'un amendement au projet de loi de finances (PLF) pour 2022.

Nous vous rappelons les conditions actuelles d'accès au PTZ.

L'article 164 de la Loi de finances du 29 décembre 2020 pour 2021 prévoyait la modification des conditions de ressources pour accéder au prêt à taux zéro en 2022. Les revenus pris en compte devaient être ceux de l'année en cours, appréciés à la date d'émission de l'offre de prêt, et non plus ceux de l'année N-2 comme c'est le cas actuellement. Cette modification de prise en compte des revenus en temps réel ne sera pas appliquée. Les conditions d'octroi d'un prêt à taux zéro resteront donc inchangées jusqu'à fin 2023.

Le prêt à taux zéro (PTZ) est un prêt sans intérêt, accordé sous condition de ressources. C'est un prêt complémentaire qui sert à financer une partie de l'achat d'une première résidence principale. Il doit donc être complété par un ou plusieurs prêts. Il est gratuit, d'une durée de 20, 22 ou 25 ans avec une période de remboursement différé d'une durée de 5, 10 ou 15 ans, durant laquelle vous ne payez aucune mensualité sur le PTZ.

Vous pouvez bénéficier d'un PTZ si vous n'avez pas été propriétaire de votre résidence principale au cours des 2 dernières années précédant le prêt.

Pour l'obtenir, vos revenus ne doivent pas dépasser un montant maximum. Ce montant dépend de la localisation du logement.

Pour en savoir plus, consultez la **fiche pratique sur le crédit immobilier** qui vous donne toutes les informations utiles sur les conditions, le montant possible du PTZ, la durée de remboursement selon votre situation.

ASSAINISSEMENT, VERS UN RENFORCEMENT DES CONTRÔLES

(DMD)

Depuis le 25 août 2021, lors des ventes des biens nécessitant des travaux de mise en conformité du système d'assainissement, les notaires sont tenus de transmettre au Service public d'assainissement non collectif (SPANC) :

- la date de la vente,
- les éléments d'identification du bien,
- l'identité de l'acquéreur.

L'acquéreur dispose d'un délai d'un an après la vente pour se mettre en conformité, les SPANC pourront ainsi procéder plus facilement aux contrôles.

Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, dite loi Climat

MODIFICATION DU NOUVEAU DPE (DMD)

Le nouveau Diagnostic de performance énergétique (DPE), lancé dans la précipitation le 1^{er} juillet 2021 **a été provisoirement suspendu à la mi-septembre 2021**, par la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature, pour être corrigé.

Pour les immeubles construits avant 1975 « mal classés », il devra donc être refait à la charge financière du Trésor public. Cette décision fait suite à une série d'anomalies relevées par les professionnels, les nouvelles méthodes de calcul aboutissant à des résultats incohérents.

Il faut rappeler que les sanctions pour ces logements mal classés sont lourdes, car ce diagnostic engage vendeurs et bailleurs.

Ainsi, les logements classés F et G devront faire l'objet d'un audit énergétique pour toute mise en vente. Dès 2023, les logements ayant une consommation énergétique supérieure à 450 kWh/m² par an ne pourront plus être mis en location. Enfin il ne sera plus possible de louer un logement classé G à compter de 2025 et un logement classé F à partir de 2028.

Communiqué du Ministère de la Transition écologique du 4 octobre 2021

LOCATION

LOCATION

COMMENT METTRE FIN AU BAIL DU LOCATAIRE (DMD)

Dans un bail classique d'habitation, le propriétaire ne peut donner librement congé au locataire et doit l'avertir six mois avant le terme du contrat.

Quelle est la règle générale ?

- Le propriétaire ne peut, en principe, mettre fin au bail avant son échéance en prévenant son locataire au moins six mois à l'avance.
- Le congé doit être remis en main propre ou lui être adressé par lettre recommandée avec accusé de réception ou encore signifié par voie d'huissier. En cas de lettre recommandée, le locataire doit l'avoir retirée avant la fin du délai légal. Le recours à l'acte d'huissier est recommandé pour éviter que le congé soit hors délai si le locataire ne va pas chercher le courrier recommandé.



Dans quels cas le bailleur peut-il mettre fin au bail ?

La loi ne l'autorise à reprendre son logement que dans les trois cas suivants :

- la vente du logement : si le bailleur reprend le logement pour le vendre, le congé doit être accompagné d'une offre de vente car la loi accorde au locataire en place une priorité sur tout autre acquéreur pour acheter le bien aux conditions proposées ;
- la reprise du logement pour lui-même ou l'un de ses proches : lorsque le propriétaire récupère le logement pour y vivre ou y loger l'un de ses proches, il est tenu d'indiquer au locataire le nom et l'adresse des bénéficiaires ;

- un « juste » motif : le bailleur peut être autorisé à mettre fin au bail si le locataire n'a pas respecté les obligations du contrat. Il doit alors lui signaler la cause de son congé : impayés de loyers, troubles de voisinage, etc...



Le dépôt de garantie

- Le bailleur doit restituer le dépôt de garantie dans un délai d'un mois lorsque l'état des lieux effectué lors de la sortie du logement est conforme à celui réalisé lors de l'entrée.
- Les seules retenues autorisées par la loi concernent les impayés de loyers et/ou de charges ainsi que les dégradations imputables au locataire.
- À défaut de restitution dans le délai prévu, le dépôt de garantie dû au locataire est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel (hors charges) pour chaque mois de retard commencé.

LE BAIL MOBILITÉ (DMD)

Ce contrat de location de courte durée, portant sur un logement meublé, s'adresse principalement aux personnes en mobilité professionnelle et aux étudiants.

Qui est concerné ?

Le bail mobilité concerne les personnes à la recherche d'une location temporaire dans le cadre d'études supérieures, d'un contrat d'apprentissage, d'une mission professionnelle, d'une formation, d'un stage ou encore d'un service civique.

LOCATION

Quelle est la durée du bail ?

Il est conclu pour une durée comprise entre un et dix mois. Il ne peut être ni reconduit, ni renouvelé. Toutefois, lorsque la durée initiale du bail est inférieure à dix mois, elle peut être modifiée par avenant, sans pouvoir dépasser cette limite, à moins de transformer le bail mobilité en bail classique.

Comment mettre fin au bail ?

Le locataire peut partir avant la fin du bail, en respectant un préavis d'un mois. Il faut qu'il en informe le propriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception ou remise en main propre contre signature.

En revanche, le propriétaire ne peut rompre le bail avant son échéance, sauf si le locataire ne respecte pas ses engagements (impayés de loyers, etc...).

Quel est le montant du loyer ?

Le loyer est fixé librement selon les prix du marché, sauf si le logement est situé en zone tendue. Les charges locatives doivent être forfaitisées en fonction de la durée du bail. Il n'est pas possible de demander de provision pour charges, ni de complément ou de régularisation.

Quelles garanties pour le propriétaire ?

Avec un bail mobilité, le propriétaire n'est pas autorisé à demander un dépôt de garantie. Il peut toutefois solliciter une caution, notamment la garantie Visale proposée par Action logement.



VOUS DEVEZ SAVOIR

ENTRETENEZ VOTRE CHAUDIÈRE, C'EST UNE OBLIGATION ! (JJM)

Tous les foyers équipés de chaudières au gaz, fioul, bois ou charbon sont tenus de faire entretenir leur appareil chaque année, cette obligation concerne les modèles dont la puissance est comprise entre 4 et 400 kilowatts (1)

L'entretien doit être effectué chaque année civile, par un professionnel qualifié (chauffagiste).



L'entretien comporte la vérification de la chaudière, le cas échéant son nettoyage et son réglage, ainsi que la fourniture des conseils nécessaires portant sur le bon usage de la chaudière en place, les améliorations possibles de l'ensemble de l'installation de chauffage et l'intérêt éventuel du remplacement de celle-ci.

Lorsque le logement est équipé d'une chaudière individuelle, l'entretien est effectué à l'initiative de l'occupant, sauf, le cas échéant, stipulation contraire du bail.

L'entretien des chaudières collectives est effectué à l'initiative du propriétaire ou du syndicat des copropriétaires de l'immeuble.

Le professionnel ayant effectué l'entretien doit établir une attestation d'entretien, dans un délai de quinze jours suivant sa visite. Ce document doit être conservé.

VOUS DEVEZ SAVOIR

À noter qu'en absence d'entretien, un bailleur peut retenir le montant de l'entretien sur le dépôt de garantie du locataire. En cas de sinistre dû à une chaudière mal entretenue, l'assureur peut refuser de vous indemniser.



Pour en savoir plus :

<https://www.ecologie.gouv.fr/entretien-des-chaudieres-reglementation>

TOUT SAVOIR SUR LES GARANTIES (PSL)

Il existe deux catégories de garanties :

- **les garanties légales, prévues par la loi auxquelles il ne peut être dérogé ou renoncé ;**
- **les garanties commerciales, gratuites ou payantes, librement consenties par le professionnel, qui sont contractuelles.**

Les garanties légales

Deux sortes de garanties légales peuvent s'exercer cumulativement (l'une n'excluant pas l'autre) :

- la garantie légale contre les vices cachés définie aux articles 1641 à 1649 du code civil ;
- la garantie légale de conformité définie aux articles L.217-4 à 14 du code de la consommation.

➤ **La garantie légale contre les vices cachés** s'exerce sur tous les biens : neufs, d'occasion (notamment les biens reconditionnés), qu'ils soient vendus par un professionnel ou par un particulier.

Elle est à minima de deux ans.

Le vice caché est un défaut non apparent, qui existe à la date d'achat et qui rend le produit impropre à l'usage attendu.

L'acheteur :

- ne peut invoquer la garantie légale contre les vices cachés s'il avait connaissance des défauts lors de l'achat ;
- doit prouver le vice caché par tout moyen dans les deux ans à partir de la découverte du défaut et cinq ans au plus après l'achat du bien (délai de prescription de droit commun).

En application de l'article 1644 du code civil, l'acheteur peut alors :

- soit restituer le produit et se faire rembourser le montant de l'achat (action résolutoire) ;
- soit garder le bien et obtenir un remboursement partiel (action rédhibitoire).

➤ **La garantie légale de conformité** n'est applicable qu'aux biens vendus par un professionnel à un consommateur. Elle s'ajoute au dispositif de droit commun de la garantie pour vices cachés pour les biens meubles corporels neufs ou d'occasion (dont reconditionnés).

Elle est de six mois pour les biens d'occasion et de deux ans pour les biens neufs.

Pour être conforme, un bien doit :

- être propre à l'usage habituellement attendu de ce bien ;
- correspondre à la description et avoir les qualités présentées par le vendeur ;
- présenter les caractéristiques prévues au contrat de vente ou que le consommateur peut légitimement attendre au vu de l'étiquetage ou des publicités.



VOUS DEVEZ SAVOIR

Les défauts apparents, s'ils étaient connus du consommateur au moment de la vente, sont exclus de cette garantie.

À compter de la livraison d'un bien, le consommateur a deux ans pour faire jouer la garantie légale de conformité pour un bien acheté neuf et six mois pour les biens d'occasion.

Le consommateur peut invoquer un défaut de conformité en dénonçant son existence, sans avoir à prouver que ce défaut préexistait au moment de la livraison.

Une fois la non-conformité reconnue, le consommateur peut demander le remplacement du bien ou sa réparation, sans frais, sauf si ce choix entraîne des coûts disproportionnés pour le professionnel.



Si le remplacement et la réparation sont impossibles dans le mois qui suit la réclamation, ou si la solution présente un inconvénient majeur pour le consommateur, celui-ci peut :

- soit résilier la vente (exclue en cas de défaut mineur)
- soit obtenir une réduction de prix.

Contrairement aux règles de droit commun, aucune clause du contrat ne peut modifier ou suspendre les délais de mise en œuvre de la garantie de conformité.

Les garanties commerciales (ou contractuelles)

Cette garantie est définie à l'article L. 217-15 du code de la consommation et est facultative.

Le contrat écrit obligatoire précise :

- le contenu de la garantie ;
- le prix ou le caractère gratuit de la garantie ;
- les modalités de mise en œuvre ;
- la durée et l'étendue territoriale de la garantie ;

VOUS DEVEZ SAVOIR

- le nom et l'adresse du garant ;
- le fait que le vendeur reste obligatoirement lié aux garanties légale de conformité et des vices cachés ;

et reproduit les articles concernés du code de la consommation et du code civil.

En cas d'apparition d'un défaut de conformité, si la garantie commerciale ne s'applique pas, si elle est expirée ou encore si elle implique des frais à la charge du consommateur (ex. transport), celui-ci pourra faire jouer les garanties légales lorsque les conditions (notamment de délai) seront remplies.

Lorsque l'information est insuffisante, la présentation des différentes garanties commerciales peut s'avérer trompeuse, par exemple si les garanties légales ne sont pas clairement distinguées des garanties commerciales (*réf. articles L.121-1 et suivants du code de la consommation*).

FOCUS SUR LES VENTES (PSL)

La vente immobilière

Le régime juridique de la garantie des vices cachés est fixé par l'article 1641 du code civil, lequel dispose que : « *Le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus.* »

Cependant, l'article 1643 du Code civil permet l'exclusion de la garantie des vices cachés.

En application d'une telle clause « l'acquéreur prend le bien dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le vendeur pour quelque cause que ce soit, notamment en raison des vices apparents, des vices cachés. »

VOUS DEVEZ SAVOIR

Il est généralement admis que cette exonération de garantie ne s'applique pas si le vendeur a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, ou s'il est prouvé par l'acquéreur que les vices cachés étaient connus du vendeur

La vente d'animaux domestiques

Trois dispositifs de garantie peuvent être applicables :

- Le Code de la consommation, relatifs à la garantie légale de conformité (*articles L. 217-4 et suivants sauf le L.217-7*) si le vendeur ou l'éleveur est un professionnel.
L'acheteur doit toutefois prouver (au besoin par un certificat vétérinaire) dans les deux ans suivant l'achat de l'animal, que le défaut de conformité (y compris une maladie) existait avant l'acquisition de l'animal.
- Le Code rural et de la pêche maritime (*articles L.213-1 et suivants*) prévoit un dispositif moins favorable que celui du code de la consommation. Passe par un diagnostic de suspicion signé par un vétérinaire dans des délais compris entre cinq et vingt-et-un jours selon la maladie.



- Le Code civil (*articles 1641 à 1649*) Il doit être précisé dans le contrat que la garantie pour vices cachés s'applique. La preuve de l'antériorité du défaut incombe à l'acheteur.

ASSURANCE-VIE ET CLAUSE BÉNÉFICIAIRE (DMD)

Au décès du souscripteur du contrat, l'épargne est transmise aux personnes désignées dans la clause bénéficiaire. Elle doit être rédigée soigneusement.

L'assuré dispose d'une grande liberté pour rédiger la clause bénéficiaire. Il peut désigner la ou les personnes de son choix, décider une répartition du capital entre plusieurs personnes, fixer des ordres de priorités en cas de pluralité de bénéficiaires. Par la suite, il est important de revenir sur les clauses pour vérifier qu'elles correspondent encore à ses souhaits.



La rédaction de la clause

- ❖ Les souscripteurs se contenteront souvent de la formule proposée par l'assureur telle que : « Mon conjoint, mes enfants, mes héritiers ». Sauf que, au jour de la signature du contrat, le conjoint n'est pas forcément la même personne qu'au moment du décès...
- ❖ Pour éviter tout doute sur l'identité du bénéficiaire, mieux vaut écrire ses nom, prénoms, date et lieu de naissance, adresse. Lorsque les bénéficiaires sont « les enfants », il est bon de préciser « vivants ou représentés, nés ou à naître ». Cette dernière mention permet d'inclure un enfant qui, au moment du décès, a été conçu mais n'est pas encore né. Quant au terme « représenté », il permet à ses petits-enfants de venir « en représentation » d'un parent décédé.

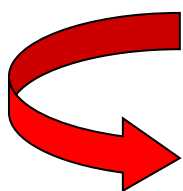
VOUS DEVEZ SAVOIR

L'information du bénéficiaire

- ❖ Le souscripteur n'est pas tenu d'informer le(s) bénéficiaire(s) de l'épargne constituée à son profit. Dans l'hypothèse où le bénéficiaire aurait été averti de sa désignation et qu'il l'aurait acceptée (avec l'accord obligatoire du souscripteur), il ne serait plus possible d'en changer sans son consentement.
- ❖ Lors du règlement d'une succession, le notaire consulte le **Fichier centralisé des contrats d'assurance-vie** (FICOVIE) afin de vérifier la présence ou non d'une assurance-vie. La clause bénéficiaire peut aussi être intégrée dans un testament déposé chez le notaire.

Le démembrement

- ❖ Le titulaire du contrat a la faculté de démembrement la clause bénéficiaire.
- ❖ Le produit du contrat sera alors partagé entre un usufruitier et un nu-propriétaire. Le capital accumulé sera versé à l'usufruitier, qui en disposera librement, jusqu'à son décès, jour où le nu-propriétaire récupérera le capital et en deviendra « le plein propriétaire ».



Afin que le bénéficiaire puisse renoncer à l'assurance-vie au profit de ses propres enfants, le souscripteur du contrat doit rédiger une clause bénéficiaire indiquant que, pour « le cas où l'un des enfants bénéficiaires renoncerait au bénéfice de sa quote-part, ses propres enfants sont désignés bénéficiaires à sa place. »

LE TESTAMENT POUR RÉPARTIR SES BIENS (DMD)

Quels que soient l'âge ou la valeur du patrimoine, le testament peut se révéler utile. Il peut ainsi permettre, de son vivant, de modifier l'ordre des héritiers prévus par la loi ou la part que chaque héritier recevra.



Presque tout est possible

- ❖ Sous réserve de respecter les droits des héritiers réservataires, il est ainsi possible de :
 - 1) avantager un héritier plutôt qu'un autre en lui attribuant plus que sa part (enfant, conjoint) ;
 - 2) déshériter un héritier (sauf ses enfants ou son conjoint dans certains cas) ;
 - 3) gratifier des personnes étrangères à sa famille (amis par exemple) ou partenaire de Pacs, certaines associations ou établissements publics.

VOUS DEVEZ SAVOIR

Le testament pour prendre certaines mesures extrapatrimoniales

❖ Le testament permet de :

- 1) désigner un tuteur pour ses enfants mineurs, au cas où l'autre parent est déjà décédé ou viendrait à décéder en même temps que soi ;
- 2) reconnaître un enfant ;
- 3) désigner un exécuteur testamentaire, une personne de confiance chargée de veiller au respect de ses dernières volontés.

Testament authentique, sécurité maximale

❖ Toute personne majeure et saine d'esprit est libre de rédiger un testament. L'idéal, pour s'offrir une garantie juridique maximale, est d'opter pour un testament authentique établi par un notaire en présence de deux témoins ou de deux notaires ;



❖ Rédigé sous la dictée du testateur, le testament authentique peut être indifféremment manuscrit ou dactylographié. Ce document est ensuite signé également par le notaire et les deux témoins (ou les deux notaires) ;

❖ Les risques d'erreur sont ici nuls et les risques de destruction ou de perte écartés puisque le notaire délivre ses conseils et conserve l'original. Il l'inscrit au Fichier central des dispositions des dernières volontés.

Pour plus de simplicité, le testament olographe

- ❖ Pour être juridiquement valable, le testament olographe doit être rédigé entièrement à la main du testateur, signé et daté (jour, mois, année). Tout manquement à l'une de ces trois conditions entraîne la nullité du document. En cas de pluralité de testaments, c'est le dernier document qui doit être pris en compte ;
- ❖ Il est impossible de faire un testament à deux (même pour des époux mariés). En revanche, rien n'interdit de faire le même testament si chaque document est rédigé, daté et signé de la main de son auteur ;
- ❖ Le testament olographe a l'avantage d'être secret, puisqu'il n'a pas été rédigé devant témoin. C'est donc le moyen le plus simple et le plus économique. En revanche, il peut être égaré ou détruit (dans un incendie ou par une personne mal intentionnée) et n'être jamais porté à la connaissance des héritiers. Pour prévenir ces risques, il est préférable de le déposer chez un notaire qui l'inscrira au Fichier central des dispositions de dernières volontés. Attention, si certaines clauses du testament sont ambiguës, contradictoires, voire illicites, elles seront annulées.

Pour les personnes très secrètes

- ❖ Le testament mystique est une forme désuète de testament qui n'est plus utilisée. Ce testament est soit dactylographié, soit écrit de la main du testateur, soit rédigé par toute autre personne de son choix. Il doit être signé et remis en personne au notaire en présence de deux témoins, dans une enveloppe cachetée.



VOUS DEVEZ SAVOIR

- ❖ Le notaire dresse alors sur l'enveloppe de « suscription » = (procès-verbal de remise), indiquant la date et le lieu où le testament a été rédigé. Toutes les personnes présentes doivent signer l'enveloppe. Il est possible de la laisser au notaire ou de la reprendre pour la conserver dans tout autre lieu de son choix.
- ❖ Ainsi, personne, pas même le notaire ne pourra le lire avant l'ouverture de la succession.

L'indispensable fichier des testaments

- ❖ Le Fichier central des dispositions de dernières volontés (FCDDV), créé en 1971, garantit à l'auteur d'un testament que ses dernières volontés seront portées à la connaissance de ses héritiers. En effet, lors de l'ouverture de la succession, le notaire chargé du dossier interroge systématiquement le Fichier central afin de savoir si le défunt a rédigé un testament. Si tel est le cas, le notaire se met en contact avec son confrère chez qui le testament a été déposé afin de mettre à exécution les dernières volontés du défunt.



- ❖ Ce fichier recense la date de dépôt du testament ainsi que le nom et l'adresse de l'office notarial au sein duquel il est conservé. Ce fichier est une base de données, informatisée et gérée par le notariat. Tous les types de testaments peuvent faire l'objet d'un dépôt au FCDDV. Ainsi, il est possible de rédiger son testament chez soi sous la forme olographe et de l'apporter ensuite au notaire de son choix pour le faire déposer au Fichier.

En savoir plus...

Dans votre testament, ne prévoyez ni l'organisation de vos funérailles, ni vos dernières volontés concernant votre corps (don d'organes ou, au contraire, opposition à tout prélèvement) ; le temps d'en prendre connaissance, il sera généralement trop tard. Il est donc préférable de le faire dans une lettre à part confiée à un proche ou laissée bien en évidence chez soi.



Pour priver son conjoint du droit viager au logement ou reconnaître un enfant, le testament authentique est obligatoire.



Association Locale de la Boucle

**Permanences au FORUM du Vésinet
3, avenue des Pages
LE VESINET**

**Les jeudis de 14 h 30 à 16 h 45
(sans rendez-vous)**

**Les 1^{er} et 3^{ème} samedis du mois, de 10 h 00 à 11 h 30
(rendez-vous possible sur site internet)**

Pour toute correspondance :

Mail

contact@laboucle.ufcquechoisir.fr

Voie postale

**FORUM
3, avenue des Pages
78110 LE VESINET**

*Bulletin édité par l'Association Locale La Boucle
à destination de ses adhérents*

Cotisation annuelle : 30 euros