

CNAFAL

19 rue Robert Schuman
94270 Le Kremlin-Bicêtre

cnafal@cnafal.net / www.cnafal.org

☎ 09.71.16.59.05

Administrateurs du secteur consommation :

Claude Rico, Vice-Président
Patrick Charron, Administrateur

Service Juridique consommation du CNAFAL :

Karine Létang
juristeconso@cnafal.net

Célia Sahli
litigeconso@cnafal.net

Rédacteurs :

Karine Létang avec la participation de
Sylvie Eibicht, du secrétariat pour la mise en page

L'info conso du CNAFAL

3^{ème} trimestre 2018

Dossier central :

Des nouveautés dans la copropriété ?

Edito : le démarchage téléphonique, des nouvelles mesures pour y remédier ?	3
« Focus » sur le système de Préventel :	4
Quoi de neuf au secteur conso du CNAFAL ?	7
Communiqué de presse du 1 ^{er} juin 2018	8
Législation, Règlementation	9
Jurisprudence	10
Dossier central : Des nouveautés dans les copropriétés ?	11
L'expérience de Vanessa, stagiaire en août au CNAFAL.....	15
Base documentaire	16

Programme de la revue

L'Edito de la revue Info-Conso sera consacré au démarchage téléphonique

Le dossier central porte sur l'actualité en matière de copropriété.

Dans ce numéro, une jeune juriste raconte son expérience en tant que stagiaire au CNAFAL durant le mois d'août 2018.

Comme à l'accoutumée, le lecteur pourra parcourir la rubrique législative et jurisprudentielle ou encore la rubrique intitulée base documentaire !

Nous rappelons que toute l'équipe CONSO est à votre disposition.

Si vous voulez réagir, n'hésitez pas à envoyer un e-mail à l'adresse suivante : juristeconso@cnafal.net

Edito : le démarchage téléphonique, des nouvelles mesures pour y remédier ?

Le démarchage téléphonique et les abus qui en découlent ont du mal à être amoindris.

Abus de faiblesse, démarchages abusifs, à tout moment de la journée, et de la soirée, les consommateurs sont excédés.

En effet, selon le baromètre des plaintes 2017 de la DGCCRF, le démarchage téléphonique et à domicile représente le second motif de réclamation recensé.



Aussi, alors que la liste d'opposition appelée « Bloctel » (<http://www.bloctel.gouv.fr/>) avait été mise en place au mois de juin 2016, afin de succéder au service « Pacitel » qui avait pris fin en janvier 2016, on note peu d'évolution sur le sujet.

Le Code de la consommation consacre plusieurs articles à l'opposition au démarchage téléphonique, de l'article L 223-1 à l'article L 223-7 en exposant dans ce premier article que « *Le consommateur qui ne souhaite pas faire l'objet de prospection commerciale par voie téléphonique peut gratuitement s'inscrire sur une liste d'opposition au démarchage téléphonique. Il est interdit à un professionnel, directement ou par l'intermédiaire d'un tiers agissant pour son compte, de démarcher téléphoniquement un consommateur inscrit sur cette liste, sauf en cas de relations contractuelles préexistantes.* »

Mais le problème reste encore difficile à endiguer comme décrit par les acteurs du monde consommériste mais aussi dans les sphères de l'hémicycle à travers des questions écrites des parlementaires en 2016 puis 2017 ([débats parlementaires de la 14^{ème} législature publiés au JO du 9 mai 2017](#)). A ce propos, Mme Martine Pinville, alors secrétaire d'Etat auprès du ministre de l'économie, de l'industrie et du numérique, chargée du commerce, de l'artisanat, de la consommation et de l'économie sociale et solidaire, avait alors appuyé son discours sur les contrôles des agents de la DGCCRF sur le secteur et sur les amendes qui avaient été dressées par les services régaliens. Elle reconnaissait tout de même « qu'il restait du travail à faire » lors de certaines de ses réponses écrites.

En 2018, Bruno Lemaire ou l'actuelle secrétaire d'Etat auprès du ministre de l'économie et des finances, Mme Gény-Stephann, ont été à nouveau fréquemment interrogés à ce sujet par les parlementaires alors que le dispositif Bloctel existe désormais depuis plus de 2 ans.

Au mois de [juin 2018](#), une proposition de loi sur le sujet a été portée devant l'assemblée notamment par un rapporteur des affaires économiques et plusieurs de ses collègues.

Lors des débats parlementaires, Mme Gény-Stephann a exprimé que le gouvernement estimait alors « *nécessaire d'organiser une concertation avec toutes les parties prenantes, associations de consommateurs, représentants du monde économique, avant de revoir en profondeur l'encadrement de l'activité de démarchage* ».

La DGCCRF, dans le cadre du CNC, a donc engagé des groupes de travail qui, normalement vont se poursuivre jusqu'en janvier 2019.

Le CNAFAL entend participer activement à ces travaux sur un sujet particulièrement sensible et impactant vis-à-vis des droits des consommateurs.



« Focus » sur le système de Préventel :

Certains consommateurs se voient refuser l'abonnement auprès d'un opérateur téléphonique du fait de leur inscription. Cette déconvenue peut s'expliquer par le fait que le consommateur soit inscrit sur le fichier nommé Préventel...

En juin 2015, le chiffre de 2 098 000 inscrits était avancé.



Comment fonctionne cette inscription ?

Ce fichier recense les personnes physiques ou morales qui ont fait l'objet :

- ✓ soit **d'impayés** sur le secteur de la téléphonie mobile pour une somme supérieure ou égale à 30€ TTC suite à une mise en demeure restée infructueuse,
- ✓ soit dont une **anomalie** a été détectée lors de la souscription de leur abonnement.

Ainsi un abonné qui communique de fausses informations (sur ses coordonnées bancaires ou personnelles par exemple) ou des justificatives falsifiées peut être inscrit sur ce type de fichier.

Comment est né ce fichier ?

Ce fichier existe depuis 1998 et a été créé par le GIE Prévention télécommunication. Il regroupe de nombreux opérateurs. Ces opérateurs vérifient donc par ce biais lors d'un abonnement si le particulier ou l'entreprise n'a pas eu d'antécédent de ce type, afin de se prémunir de tout ennui du même ordre à l'avenir.

Quelles sont les règles de fonctionnement de ce fichier ?

Les opérateurs ont l'obligation, avant toute inscription, de prévenir l'abonné de cette inscription sur Préventel afin qu'il puisse réagir et se mettre en conformité sur une dette jusqu'alors impayée.

Cette inscription au fichier dure 3 ans si la dette en question n'est pas régularisée.

Dans certains cas, cette inscription est prorogée de 2 ans, ce qui équivaudra à un fichage de 5 ans au total, si des impayées ou irrégularités sont dénoncées par plusieurs opérateurs.

A l'heure du RGPD, quels sont les droits attachés à ce fichier lié aux données personnelles ?

Les personnes inscrites au fichier disposent d'un droit d'accès et de rectification sur celui-ci.

Ils peuvent faire valoir leur droit d'accès auprès du Service des consultations de Préventel (TSA 54315, 77050 Melun) par voie postale en joignant une photocopie de sa pièce d'identité.

Numéro de Préventel : 08 20 22 02 26 et site de [Préventel](http://Preventel.fr)



Le droit de rectification s'exerce par contre auprès de l'opérateur qui est à l'origine du fichage.

S'il n'agit pas en faveur de la personne fichée, alors que celle-ci est en droit de solliciter son défichage, alors il est possible de déposer une plainte en ligne auprès de la [CNIL](http://CNIL.fr).

Dans ce cas, la CNIL examinera cette demande. Attention, cette plainte doit être accompagnée des courriers envoyés à l'opérateur et réponses insatisfaisantes ou d'absence de réponse de ce dernier dans un délai d'un mois, afin que la CNIL puisse traiter le dossier de manière optimale.

Ce dispositif est-il suffisamment protecteur pour l'abonné ?

L'opérateur est censé démontrer l'authenticité de sa créance, avant que le fichage n'ait lieu, car l'abonné peut refuser le paiement d'une facture du fait d'une contestation de facture.

Ce principe a été acté entre la CIL et le GIE de Préventel afin d'éviter tout fichage prématuré ou abusif.

Réforme de la justice, une réforme pour l'automne ?

Alors que la loi de modernisation de la justice du XXI^{ème} siècle a modifié certains champs de compétences des tribunaux, afin de les alléger en transférant certaines procédures dans le cas du PACS (en Mairie), du divorce à l'amiable (vers les notaires), du changement de prénom (vers les services de l'Etat civil), une nouvelle réforme se profile.



Le projet de loi de programmation 2018-2022 (PLPJ 2018-2022) va encore toucher le secteur de la justice.

D'après le calendrier prévu, le [projet de loi](#) doit être examiné début octobre au Sénat, puis fin novembre à l'Assemblée nationale.

Le projet de loi porte sur la simplification de la procédure civile (Titre II), les juridictions administratives (Titre III), la procédure pénale (Titre IV), les peines (Titre V) ou encore sur l'organisation des juridictions (Titre VI).

Si certains points de la réforme semblent encourageants (une augmentation de 24% du budget du **ministère** de la justice pour la période 2018-2022. 6 500 emplois seront créés), d'autres semblent plus préoccupants notamment pour le consommateur.

Pour mémoire, cette nouvelle réforme avait d'ailleurs déclenché, au mois de mars 2018, des journées mortes auprès des professions judiciaires qui exprimaient alors leur colère face à certains volets du projet de loi.



La dématérialisation et la déjudiciarisation sont portées aux nues, que ce soit en procédure pénale mais aussi en matière civile ou commerciale.

En effet, une nouvelle juridiction spécialisée se verrait confiée les requêtes en injonction de payer par voie dématérialisée.



Par ailleurs, pour les petits litiges (montant à déterminer par décret), caractéristiques de nombreux litiges en droit de la consommation, le principe serait que ces derniers soient alors traités par voie dématérialisée également, et plus par le Tribunal d'Instance, lorsque les parties le désirent ou si le juge n'estime pas que l'audience est nécessaire.

En effet, la réforme prévoit une « fusion du tribunal d'instance et du tribunal de grande instance (TGI) ». Apparemment entre les TGI d'un même département, le contentieux pourra être réparti pour faciliter la création de chambres spécialisées. Il est prévu de procéder à une expérimentation dans deux régions comprenant plusieurs cours d'appel. Cette expérimentation permettra de conférer à des chefs de cour d'appel des fonctions d'animation et de coordination pour plusieurs cours d'appel. Elle permettra également de spécialiser des cours d'appel dans certains contentieux civils.



Les modes de règlements amiables sont aussi mis en avant, l'article 3 du projet de loi parle de plateformes numériques susceptibles de fournir « des prestations de conciliation, de médiation et d'arbitrage ».

Certains axes de la loi préoccupent notamment les avocats soucieux que ces plateformes n'empiètent pas sur leurs prérogatives en conseils juridiques dévolues par la loi du 31 décembre 1971.

Des arbitrages avant l'examen au Sénat début octobre

En septembre, le projet de loi a été au centre des [discussions](#) entre la Chancellerie et le Conseil national des barreaux (CNB) mais aussi avec les représentants de la Cour d'appel de Paris en charge du dossier.

La Garde des sceaux a alors assuré au CNB que certains points seraient révisés, notamment l'article 3 du projet de loi sur les plateformes. D'après Nicole Belloubet, ces plateformes seront vouées à être labélisées, d'après certains critères techniques et d'honorabilités.

Quel sera l'impact de ces réformes, si elles sont maintenues en l'état?

On peut craindre une défense plus délicate et une plus grande crainte de la justice. Le justiciable se sentira-t-il écouté et sera-t-il enclin à faire valoir ses droits devant une juridiction sans audience, alors que la plupart des justiciables hésitent à faire valoir leurs droits devant la justice, en raison d'un sentiment d'injustice, de la peur que peut susciter le monde judiciaire.

L'univers de la justice ne sera-t-il pas déshumanisé à l'image d'autres secteurs ... (banque avec les numéros verts, les plateformes téléphoniques,...).



La question du coût de la procédure reste aussi préoccupante, dans la mesure où la procédure de médiation ne sera pas forcément gratuite, comme c'est le cas pour les médiateurs avalisés par le Commission d'évaluation et de contrôle en médiation de la consommation et que le législateur a aussi prévu d'élargir sur certaines procédures l'intervention de l'avocat alors que tel n'était pas le cas jusqu'à présent.



Il faudra donc être attentif à ce projet de loi, il est prévisible que de nombreux articles feront encore l'objet de nombreux amendements et de discussions avant que le projet de loi n'aboutisse à sa version finale.

Quoi de neuf au secteur conso du CNAFAL ?

Les dernières rencontres :

Médiation Tourisme Voyage :

Le 24 juillet, Célia s'est rendue à une réunion organisée par le Médiateur Tourisme Voyage. A cette occasion, la nouvelle législation a été expliquée et analysée (Cf. le dossier central de la revue Info-Conso n°2 de 2018).

Réunion des associations de consommateurs et de la Fédération Bancaire de France :

Une réunion s'est tenue le 3 septembre personnes en situation de fragilité, les Suite à la volonté de Bruno Le Maire de des clients fragiles financièrement, la plafonnement global prochain des frais Selon Bruno Le Maire ce plafond doit être Fédération indiquait que ce montant serait librement fixé par chaque banque.



sur l'offre spécifique pour les frais bancaires, la crypto monnaie. prendre en compte les difficultés Fédération a annoncé le bancaires pour ce type de clients. de 200€ par an, alors que la

[CP de la Fédération Bancaire Française](#)

[Les clients fragiles : Mini guide des clefs de la Banque](#)

Projet de plateforme de signalement pour les consommateurs :

Le CNAFAL participe actuellement à un de projet, pour élaborer une plateforme par les consommateurs. Une première les associations de consommateurs, des restauration et des distributeurs, la



« Open Lab » initié par la DGCCRF, porteur de signalement de l'anomalie rencontrée rencontre a eu lieu le 6 septembre avec professionnels du secteur de la DGCCRF. (Karine Létang)

Le CNPA, élabore son guide du consommateur avec la participation des associations de consommateurs comme la CNAFAL. (Célia Salhi)

Les échanges se poursuivent aussi avec **la SNCF**, Patrick Belghit a représenté le CNAFAL le 12 septembre, lors d'une réunion traitant de la sécurité.

Nomination dans les instances consoméristes :

Vincent Cadoret, avocat pour le CNAFAL et bénévole au CDAFAL 34, a été nommé en tant que suppléant à la Commission des clauses abusives.

Les groupes de travail et commission assurés par le CNAFAL et ses représentants :

CNC :

Le GT retrait-rappel a rendu [son rapport et avis](#) durant le mois de juillet (Karine et Patrick Charron).

Le GT sur le [démarchage téléphonique](#) a débuté au CNC, Célia Salhi participera à ce groupe de travail.

Formation à St Etienne:

Les juristes du CNAFAL assureront une formation le 13 Octobre à St Etienne, sur l'actualité bancaire et les polluants dans l'alimentation. Un mail a été envoyé lundi 10 septembre avec les bulletins d'inscriptions et l'ordre du jour, afin que les bénévoles et salariés qui le désirent puissent s'inscrire.

CONSOMAG :

Découvrez la dernière émission de CONSOMAG, sur le thème de l'emprunt lorsque l'on a été gravement malade

[Emission diffusée le 18 juillet 2018](#)

Communiqué de presse du 1^{er} juin 2018

Le 31 mai 2018

Communiqué de presse

Alimentation et agriculture

Tout le monde a compris que les pollueurs avaient gagné

Cette loi discutée à l'Assemblée nationale devait être la pierre angulaire de la politique de transition écologique voulue par Emmanuel Macron, lors de sa campagne électorale.

Les Etats Généraux de l'Alimentation, l'investissement pendant des semaines, des militants et professionnels, sur un sujet aussi sensible, aussi crucial, puisqu'il touche aussi bien à notre santé, qu'à l'environnement, ont été réduits à néant. Même **l'interdiction** du glyphosate soutenue par l'Europe a été renvoyée à une nouvelle discussion dans 3 ans... L'Organisation Mondiale de la Santé classe ce produit dans les cancérigènes probables...

« Paroles, paroles, paroles, chantait Dalida »...

Et que dire du « Macron Jupiter » qui avait lancé des promesses et donnait des leçons à tout le monde ? Le pourfendeur de l'ancien monde, vient de démontrer qu'il n'était pas immunisé contre le clientélisme...

« Paroles, paroles, paroles... »

Même l'ex-fondation Hulot a parlé de « non-assistance à personne en danger ».

Le CNAFAL y rajoute une autre dimension à cette capitulation devant les lobbys agroalimentaires : c'est **l'absence de courage**, car nombre de mesures sont renvoyées à 3 ans et à titre expérimental...

Jean-Marie Bonnemayre,
Président.

06 23 82 80 22

Jean-François Chalot
Secrétaire Général

07 89 05 54 64

Claude Rico,
Vice-Président,
Co-responsable du secteur Consommation.
06 84 24 27 75

Législation, Règlementation

Remboursement de soins :

Un nouveau décret fixe à 15 jours, le délai pour avoir une réponse concernant les demandes de remboursement de soins avec accord préalable. Passé la date butoir, le silence vaut acceptation.



- **Décret n° 2018-557 du 30 juin 2018**

Immigration:

Les demandeurs d'asile peuvent désormais demander une évaluation de leur état de vulnérabilité par des agents de l'Office français de l'immigration et de l'intégration (OFII) et par un médecin de l'unité médicale du centre de rétention administrative. En cas d'incompatibilité du maintien en rétention, ils préviendront l'autorité administrative compétente.

- **Décret n°2018-528 du 28 juin 2018**

Fonction publique :



Les agents "primoarrivants" dans la fonction publique ou ceux mutés dans des quartiers prioritaires, bénéficient d'une prise en charge pour une partie de

leurs frais d'installation. Une circulaire en modifie les modalités.

- **Circulaire du 21 juin 2018 relative à l'aide à l'installation des personnels de l'État (AIP)**

Soins médicaux :

La formation des infirmiers et infirmières évolue avec la notion de "pratique avancée", qui consiste à améliorer l'accès aux soins, mais aussi à développer des compétences vers un haut niveau de maîtrise. Un décret en définit les modalités.

- **Décret n° 2018-629 du 18 juillet 2018 relatif à l'exercice infirmier en pratique avancée**

Ecole et portable :

Désormais, le portable sera interdit dans les écoles maternelles, primaires et au collège ; En ce qui concerne le lycée, la loi prévoit que le règlement intérieur de chaque établissement indiquera ce qui est permis ou non.

- **Loi n°2018-698 du 3 août 2018**

Santé :

A compter du 1^{er} août, suite à une évaluation de la HAS, les médicaments donnés pour traiter la maladie d'Alzheimer ne seront plus remboursés en raison de leur intérêt thérapeutique jugé non suffisant.

- **Arrêté du 29 mai 2018**

Administration :

La loi du 10 août 2018 dite pour un État au service d'une société de confiance, reconnaît à tout usager le droit de demander à l'administration un contrôle lui permettant de valider ses pratiques ou de les corriger au besoin dans le cadre du droit à l'erreur. L'administration aura la charge de la preuve de la mauvaise foi de l'usager lors d'un premier manquement et aucune sanction ne sera alors applicable en cas d'erreur commise de bonne foi une première fois avec rectification dans un délai imparti.



- **Loi n°2018-727 du 10 août 2018**

Majeurs protégés :

Le barème fixant le montant de la participation au financement des mesures exercées par les mandataires judiciaires, pour les majeurs protégés, a été modifié. Il faut préciser que cette mesure s'adresse aux personnes ayant un revenu supérieur au montant annuel de l'allocation adulte handicapé.

- **Décret n° 2018-767 du 31 août 2018 relatif au financement des mandataires judiciaires à la protection des majeurs**

Aide juridique :

La médiation en matière administrative se voit dotée de nouvelles modalités. Dorénavant il est obligatoire d'utiliser une application informatique « Télérecours ».

- **Circulaire**

Assurances :

Le décret d'application destiné à lutter contre la conduite sans assurance est paru.

- **Décret du 20 juillet 2018**

Formation en santé :

Les professionnels de santé de l'Union Européenne voulant exercer en France, doivent subir une épreuve d'aptitude dont les modalités sont fixées par un arrêté du 3 août 2018.

- **Arrêté du 3 août 2018 portant ouverture de l'épreuve d'aptitude**

Jurisprudence

Eau :



Un Tribunal d'Instance a condamné la procédure de lentillage, utilisée par certains distributeurs, pour réduire le débit d'eau face à des impayés de facture d'eau. Le tribunal considère que cette pratique est contraire à l'article L 115-3 du Code de l'action sociale et

des familles. L'entreprise est alors condamnée à verser au consommateur, de 73 ans, la somme de 2 500 € au titre du préjudice moral et 800 € d'article 700 du Code de procédure civile. Cette décision est saluée, car elle est rendue au fond eu égard aux autres décisions similaires rendues en référé.

- **Tribunal d'Instance de Vanves 17 mai 2018**
- **Fondation Danielle Mitterrand – En justice**

Nationalité :

La Cour de cassation a considéré que le bénéfice de la déclaration d'acquisition de la nationalité française prévue à l'article 21-13 du Code civil, ne pouvait être appliqué lorsque la possession d'état continue et non équivoque avait été obtenue par fraude mais du fait d'un tiers.

- **Arrêt du 4 juillet 2018, p. 17-20588**

Liberté d'expression :

La Cour de cassation a examiné si les propos tenus sur la vente d'un médicament dangereux par un laboratoire étaient de nature à être supprimés et à générer un préjudice pour le laboratoire ou si cela relevait de la liberté d'expression. Traitant d'un sujet d'intérêt général portant sur la santé publique sur un médicament qui avait été avéré dangereux, la Cour a décidé que ces propos ne dépassaient pas les limites admissibles de la liberté d'expression.



- **Arrêt du 11 juillet 2018, p. 17-21457**

Utilisation de fichiers :

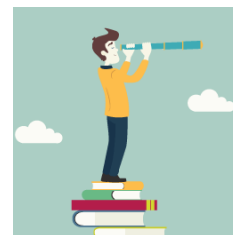
La CNIL a sanctionné un OPH à hauteur de 30.000€ pour utilisation de fichiers de locataires pour un usage autre que la gestion du parc locatif.

- **Délibération de la CNIL du 4 juillet 2018**

Travail :

La loi pour la liberté de choisir son avenir professionnel est largement critiquée par les Sages, notamment en ce qui concerne les proches aidants.

- **Décision n° 2018-769 DC du 4 septembre 2018**



Surendettement :

La Cour de Cassation a estimé qu'une procédure de surendettement interrompt la prescription des voies d'exécution. En effet, il ressort d'un arrêt que la recevabilité d'un dossier de surendettement entraîne en vertu de l'article L.722-2 du Code de la consommation, suspension et interdiction des procédures d'exécution diligentées à l'encontre des biens du débiteur.

- **Arrêt**

Protection des données personnelles :

La CNIL a infligé une amende de 50 000 euros à Dailymotion, suite à un piratage des données intervenu en 2016. La CNIL reconnaît un manquement à l'obligation de sécurité des données personnelles, violant ainsi l'article 34 de la loi informatique et liberté, même s'il s'agissait d'un problème de sécurité externe.

- **Délibération n°SAN-2018-008 du 24 juillet 2018 prononçant une sanction pécuniaire à l'encontre de la société DAILYMOTION**

Indemnisation devant le Fonds d'indemnisation des victimes de l'amiante(FIVA) :

La Cour de cassation a jugé qu'était irrecevable la contestation des offres du FIVA car elle n'était pas « complétée par un argumentaire circonstancié dans le respect du délai d'un mois ».

- **Arrêt du 5 juillet 2018, p. 17-21098**

Garantie :

La Cour de cassation casse et annule le jugement en retenant que les consommateurs qui agissent sur le fondement du défaut de conformité de leur véhicule ne disposent pas d'action envers l'importateur du véhicule mais uniquement contre le vendeur du véhicule.

- **Arrêt rendu le 6 juin 2018, p. 17-10553**

Dossier central : Des nouveautés dans les copropriétés ?

De la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi Alur, de nombreux articles ont été dépouillés, n'ont pas vu le jour, ou ont eu une durée de vie assez courte.



La loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) vient également bouleverser ou remettre au goût du jour certains articles. Qu'en est-il en matière de copropriété ?

A/ Que reste-t-il de la loi Alur ?

1/ Où en est le principe de l'encadrement des loyers ?

Une des mesures phares de la Loi ALUR consistait en 2017 à instituer un encadrement des loyers dans les "zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants" où on notait un "déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements". Ainsi, en application de l'article 17 de la loi du 6 juillet 1989, le préfet avait la charge de fixer chaque année, par arrêté, un loyer de référence, un loyer de référence majoré et un loyer de référence minoré, exprimés par un prix au mètre carré de surface habitable, par catégorie de logement et par secteur géographique.



Aujourd'hui, le dispositif de l'encadrement des loyers reste applicable dans une version limitée jusqu'en juillet 2019 pour un peu moins d'une trentaine d'agglomérations.

Les règles applicables pour les deux villes de Paris et de Lille ont été revues en raison de l'annulation d'arrêtés préfectoraux par un jugement rendu par le Tribunal administratif de Paris le 28 novembre 2017 puis par un arrêt de la Cour administrative d'appel en juin 2018 et enfin par un jugement rendu par le Tribunal administratif de Lille le 17 octobre 2017. [\(Voir plus loin\)](#)

Cependant, les observateurs constatent que peu de litiges émergent sur ce point en Commission de conciliation. On peut alors s'interroger à ce sujet : s'agit-il d'une bonne ou d'une mauvaise nouvelle ?

2/ La voie électronique, des précisions sur la LRE ou de nouvelles relations avec la copropriété

C'est la loi Alur qui avait permis que les convocations aux AG et les mises en demeure pouvaient être envoyées par la voie électronique en cas d'accord des copropriétaires avec l'application de l'article 42-1 de la loi du 10 juillet 1965 : « Les notifications et mises en demeure, sous réserve de l'accord exprès des copropriétaires, sont valablement faites par voie électronique. »



Le syndic, les copropriétaires et le Président du Conseil syndical peuvent alors user dans leurs relations de lettre recommandée électronique (LRE) à condition d'avoir obtenu l'accord écrit et individuel de chaque copropriétaire.

Cet accord doit avoir été donné lors d'une AG, avec consignation sur le PV de ladite AG ou à tout moment par voie recommandée.

Du fait de l'entrée en vigueur à la date du 1^{er} janvier 2019, d'un [décret du 9 mai 2018](#) modifiant les dispositions du Code des postes et des télécommunications électroniques, les modalités de mise en œuvre de la lettre recommandée électronique utilisée pour avertir les copropriétaires sont précisées.

Ainsi, les futurs articles [R 53-2 et R53-3 du Code des postes et des communications électroniques](#) imposent qu'une preuve de la LRE soit conservée durant un an par le prestataire et que le destinataire soit informé qu'il a reçu la LRE et qu'elle est disponible durant 15 jours à compter du lendemain l'envoi, comme c'est le cas pour une lettre recommandée classique.

Le destinataire n'est pas informé de l'identité de l'expéditeur de la lettre recommandée électronique.

Le copropriétaire, même s'il, a à un moment donné, permis l'envoi de documents par le biais de la LRE, peut revenir en arrière et redemander ultérieurement l'envoi des notifications et mises en demeure par la voie classique.



3/ Tous des syndicats de copropriétés doivent se mettre en conformité avec leurs obligations légales

Deux obligations nées de la loi Alur, applicables depuis fin 2016 pour les copropriétés de plus de 200 lots, deviendront aussi impérieuses fin 2018 pour les copropriétés à usage d'habitation plus modestes de moins de 50 lots.

La fiche synthétique sur la copropriété obligatoire pour toutes les copropriétés fin 2018

A cette date, l'ensemble des syndicats doivent appliquer les dispositions de l'article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965 qui dispose que « Le syndic établit une fiche synthétique de la copropriété regroupant les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et à son bâti, dont le

contenu est défini par décret. Le syndic met à jour la fiche synthétique de la copropriété chaque année. »

En vertu de ce même article, il appartient au syndic de mettre une mise à disposition des copropriétaires de cette fiche.



Cette obligation est très importante pour le syndic car elle peut être un motif de révocation à son encontre.

Un système de pénalité financière forfaitaire automatique est expressément prévu dans le cas où ce dernier ne met pas la fiche synthétique à disposition d'un copropriétaire dans un délai de quinze jours à compter de la dite demande.

La sanction pour le syndic est que cette pénalité sera déduite de la rémunération du syndic lors du dernier appel de charges de l'exercice en cas de manquement de ces obligations légales.

Parallèlement, l'immatriculation des copropriétés se poursuit

Il appartient au représentant de la copropriété tel qu'au syndic, à l'administrateur provisoire ou encore au notaire (si aucun syndic n'est désigné, lors d'une transaction immobilière dont il a la charge par exemple) de procéder à l'immatriculation de la copropriété au sein du Registre national des copropriétés.

Une fois cette formalité effectuée, les éléments qui ont été fournis lors de cette inscription sur le registre doivent être actualisés par le représentant légal de la copropriété, qu'il s'agisse du syndic bénévole ou professionnel ou d'administrateur provisoire.

Ce nouvel outil : (<https://www.registre-coproprietes.gouv.fr/#/>) doit permettre une meilleure gestion du parc existant.

C'est l'Anah, l'Agence nationale de l'habitat, qui est en charge de ce registre. L'inscription sur ce registre est obligatoire. L'Anah peut, en cas de manquement d'immatriculation sur le registre, au-delà d'un mois après une mise en demeure, sanctionner la copropriété par le biais d'une astreinte de 20€ par lot de copropriété et par semaine de retard.

On peut alors se demander quel est le but de ce registre ?

Ces éléments permettent d'élaborer des statistiques et d'aboutir à la mise en place d'un annuaire des copropriétés.

L'idée est également d'établir une « carte d'identité des copropriétés » qui contient alors des informations essentielles sur le plan financier et technique.

Ce système s'affiche comme souple et le syndic est censé détenir des informations régulièrement actualisées pour garantir une meilleure gestion des biens dont il a la gérance.

Cet outil vise aussi à lutter contre l'habitat indigne et dégradé. Il doit, en effet, prévenir et détecter l'endettement des copropriétés mais aussi réduire le nombre de copropriétés dégradées.

Ainsi, l'accès à ce registre est autorisé, d'une manière assez étendue à l'Etat, aux collectivités territoriales, aux établissements publics en charge de l'habitat et de la lutte contre l'habitat indigne et des collectivités dégradées, aux notaires. Le registre est aussi accessible au public mais dans une version limitée qui ne permet pas d'identifier la copropriété en question.

La tenue de ce registre permet, ce qui n'est pas négligeable, de solliciter diverses subventions émanant de l'Etat, d'établissements publics ou de collectivités territoriales. Cela permet par exemple de demander auprès de l'Ana d'user de l'aide "Habiter mieux copropriété", de l'éco-prêt à taux zéro collectif.

Pour l'instant, l'éco-prêt à taux zéro collectif est maintenu jusqu'à fin 2018, et sera peut-être prorogé en 2019.

B/ Vers de nouvelles obligations avec la Loi Elan

Après l'examen en première lecture devant l'Assemblée nationale et le [Sénat](#), et son passage devant la [Commission mixte paritaire](#), la loi [Elan](#) a pour but de légiférer en matière de droit de la copropriété.

En effet, lorsque le projet de loi est déposé au Parlement, plusieurs articles traitent de la copropriété et le chapitre IV s'intitule « **améliorer le droit des propriétés** ».

1/Des précisions et des dérogations sur certaines obligations légales

Il s'agit de l'article 18 qui est censé modifier l'article L 111-7 du Code de la construction et de l'habitation, partie législative **sur l'accessibilité aux logements et bâtiments pour les personnes handicapées ou à mobilité réduite**. Le projet de loi prévoit que seuls 10% de logements devront être adaptables aux normes handicapées.

D'autres logements sont alors nommés des « logements évolutifs » c'est-à-dire qu'ils correspondent selon les dispositions du projet de loi à ces deux conditions :

"a) Une personne en situation de handicap doit pouvoir accéder au logement, se rendre par un cheminement accessible dans le séjour, la chambre et le cabinet d'aisance, dont les aménagements et les équipements doivent être accessibles, et en ressortir" ;

"b) La mise en accessibilité partielle ou totale du logement est réalisable ultérieurement par des travaux simples. »

Un autre article, l'article 21 du projet de loi tend à modifier cette fois le Code de l'énergie. Il apporte des aménagements face au principe **d'individualisation des frais de chauffage** et tend à permettre des dérogations à l'application du principe de compteurs individuel. La section 2 du Code de l'énergie et l'article L 242-2 risquent donc d'être temporisés dans les cas où, selon le projet de loi « il n'est pas rentable ou techniquement possible d'utiliser des compteurs individuels pour déterminer la quantité de chaleur, des répartiteurs des frais de chauffage individuels sont utilisés pour déterminer la quantité de chaleur à

chaque radiateur, à moins que l'installation de tels répartiteurs ne soit ni rentable ni techniquement possible. Dans ces cas, d'autres méthodes rentables permettant de déterminer la quantité de chaleur fournie à chaque local occupé à titre privatif sont envisagées. Un décret en Conseil d'État précise le cadre de mise en place de ces méthodes. ».

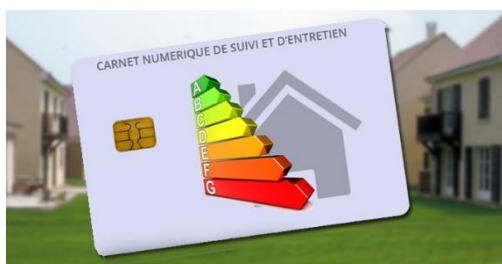


2/ Une numérisation toujours plus forte

Le projet de loi Elan vise également à avancer plus encore vers la numérisation à travers deux articles.

L'un des deux articles, l'article 61, porte sur la transmission du règlement de copropriété mais aussi du dossier technique. Ces documents seront communiqués par le biais du numérique sauf en cas d'opposition explicite du destinataire selon le projet de loi.

Sous l'article 55 bis AA, la loi Elan prévoit également un nouvel outil pour les gestionnaires d'immeuble (article 55 ter) : le **carnet numérique** d'information, de suivi et d'entretien. Il a plusieurs fonctions, selon les termes du projet de loi, comme l'amélioration de la performance énergétique et environnementale du bâtiment, améliorer l'information des propriétaires, des acquéreurs et des occupants des logements. A l'origine, les dispositions légales prévoient qu'il n'est pas obligatoire pour certains logements locatifs sociaux mais cette partie du texte a fait l'objet d'amendements. Le projet de loi prévoit qu'il sera obligatoire pour toutes constructions neuves.



3/ Une réelle ambition pour les copropriétés...

Avec le titre du chapitre IV, (« **améliorer le droit des propriétés** ») les articles 59 et suivants puis les articles 60 et suivants du projet de loi paraissent comme emblématiques pour les copropriétés.

Les articles prévus initialement dans ce chapitre sont nombreux et il est difficile d'aborder tous les articles.

On peut toutefois énoncer les axes principaux voulus par la loi Elan.

Des modifications légales sont alors prévues dans le projet de loi suivant le type de propriété, leur taille et suivant la destination des immeubles, dans le but d'adapter ces mesures à la diversité des propriétés. Des ajouts sont prévus de ce fait dans la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Ainsi, des mesures tendent à améliorer la gestion des copropriétés en adaptant les dispositions légales comme la mise en place d'un Conseil d'administration de copropriété pour celles qui sont de taille importante.

De nouvelles dispositions renforcent les moyens du Conseil syndical par rapport au syndic. Ainsi, l'article 59 bis AA dispose « En cas de manquement aux obligations [...] du syndic en place, le président du conseil syndical peut l'assigner pour le contraindre de s'exécuter. L'engagement de la procédure judiciaire est décidé par une majorité des membres du conseil syndical et consigné dans un procès-verbal. » Des moyens de contraindre le syndic à transmettre des pièces au Conseil syndical sont aussi renforcées, par le biais de pénalités imputées sur les honoraires du syndic. Dans l'article 59, il s'agit alors de modifier la procédure de relogement dans les copropriétés dégradées. Des démarches jusqu'alors existantes sont visées afin d'accélérer les procédures.

Conclusion

En définitive, la loi Elan pourra générer un certain nombre de modifications législatives en matière de copropriété, nées de l'adoption de la loi à venir puis des arrêtés et décrets d'applications qui pourront en découler.

L'expérience de Vanessa, stagiaire en août au CNAFAL

Vanessa, poursuit ses études en 3^{ème} année de droit à l'Université de Nanterre à la rentrée. Elle a rejoint notre équipe de juristes durant le mois d'août, dans le cadre d'un stage.

Nous lui avons posé quelques questions...



1. Pourquoi avez-vous souhaité effectuer un stage au CNAFAL ?

Depuis le début de mes études de droit, je m'intéresse au milieu associatif.

J'ai pensé que le stage au CNAFAL serait pour moi formateur et qu'il me permettrait de découvrir un milieu que je ne connaissais pas.

Etre utile aux autres étant pour moi indispensable à mon épanouissement personnel et professionnel, j'ai donc souhaité effectuer un stage au CNAFAL où l'accompagnement et le soutien aux personnes dans le besoin sont des pratiques quotidiennes.

2. Cette expérience était-elle à l'image de ce que représentait pour vous une association de consommateur ?

Pour moi, une association de consommateurs se limitait à représenter les consommateurs, en les conseillant et en les aidant à régler les litiges de la vie quotidienne. En réalité, en plus de cela, elle a un rôle préventif, comme supprimer des clauses abusives présentes dans un contrat. Le CNAFAL tient également une revue trimestrielle qui demande du travail en amont, des bulletins d'informations, et participe aux émissions « Consomag » (vidéos

ludiques pour mieux comprendre ses droits). Un travail de représentation, ainsi qu'une partie logistique et administrative aussi présente. En cela, j'étais loin d'imaginer la diversité des activités d'une association de consommateur.

3. Qu'avez-vous apprécié lors de ce stage ?

J'ai particulièrement apprécié l'autonomie que j'avais et la confiance qui m'ont été accordées. J'ai donc pu faire des recherches jurisprudentielles, prendre en charge des dossiers consommateurs, faire des recherches juridiques...

De même, j'ai eu l'occasion de découvrir des matières que je n'avais pas étudiées en cours, comme le droit de la consommation bien évidemment, mais aussi le droit bancaire, ou le traitement des données personnelles. Pour tout cela, je remercie le personnel : Karine, Célia et Sylvie pour m'avoir offert un accueil et un suivi chaleureux.

4. Aimerez-vous être bénévole ou salariée dans une association comme la nôtre ?

Le bénévolat peut être enrichissant, surtout lorsque l'on étudie encore et que l'on a encore beaucoup à apprendre, c'est pourquoi jusqu'au diplôme. Il peut, en effet, être une bonne expérience personnelle afin de m'exercer avant de débiter une activité. Une association comme le CNAFAL est un excellent endroit pour prendre des initiatives, travailler en autonomie, ce qui s'avère indispensable à la vie professionnelle.

S'agissant du salariat, l'idée de travailler pour une association ne me déplaît pas, car je souhaiterai mettre mes compétences au service de ceux qui sont dans le besoin. Je partage les valeurs que prône le CNAFAL telles que la solidarité et l'entraide.

Néanmoins, si je devais travailler dans un milieu associatif, cela se ferait peut-être dans un autre domaine comme le droit de l'environnement qui m'intrigue tout particulièrement.



Base documentaire

Numéros surtaxés :

Les fraudes au sujet des numéros surtaxés restent nombreuses, la DGCCRF révèle les résultats de son enquête. Des procédés récurrents sont relevés pour inciter le particulier à rappeler les numéros : faux colis, démarche administrative, rendez-vous, MMS, gains à des jeux.

- ✓ [Résultat de l'enquête](#)



Achats sur internet :

La DGCCRF et le Centre européen des consommateurs mettent en garde les acheteurs, contre certains vendeurs de meubles design sur internet. En effet, de nombreuses infractions sont relevées, comme des pénalités en cas d'exercice du droit de rétractation ou encore des faux avis de consommateurs.

- ✓ [Vente de meubles design et accessoires de décoration sur internet : attention aux pièges](#)

Assurance :

Dans son rapport annuel 2017, le médiateur de l'Assurance note une progression des demandes de médiation de 9 % par rapport à 2016.

- ✓ [La Médiation de l'assurance – Rapport d'activité 2017](#)

Justice :

La Cour de justice de l'Union Européenne vient de publier son rapport annuel relatant son activité judiciaire, ainsi que son rapport de gestion.

- ✓ [Rapport annuel 2017 de la Cour de justice de l'union européenne](#)

Santé :

Le Haut conseil de la santé publique alerte sur les dangers des nanoparticules de dioxyde de titane, notamment au niveau pulmonaire. Ils sont contenus dans de nombreux produits de consommation.



- ✓ [Dioxyde de titane](#)

Alimentation :

Une enquête de 60 Millions de Consommateurs révèle que les aliments sans gluten seraient très caloriques. En effet pour pallier le manque de gluten, les industriels ajoutent d'autres produits tels que des additifs ou des émulsifiants. De plus, la digestion des aliments sans gluten est plus rapide, ce qui augmente la glycémie ainsi que le taux d'insuline.

- ✓ [Article](#)

Connaître ses droits :

Le Défenseur des droits profite de la période estivale pour faire connaître aux enfants leurs droits. Sa campagne "La Petite histoire des grands Droits, se déroule sur les routes des vacances. Il existe aussi un site ludique pour accéder à des informations simples.

- ✓ [La Petite histoire des grands Droits](#)
- ✓ [Défense et promotion des droits de l'enfant](#)

Accessibilité :

L'Association Nationale pour l'Intégration des handicapés moteurs s'insurge contre la loi "Elan" dont les dispositions ne sont pas en adéquation avec l'accessibilité.

- ✓ [Accessibilité de l'habitat : l'ascenseur gouvernemental en dérangement !](#)

Energie :

Le Médiateur national de l'énergie (MNE) publie avec l'INC son nouveau guide pratique sur les marchés de l'électricité et du gaz naturel. Un volet est consacré aux droits du consommateur sur le secteur.

- ✓ [Guide du MNE](#)

La revue Info-Conso, un outil de référence à votre service

Destinée à être pour vous une source de références, la revue-info conso est prête à évoluer, grâce à vos suggestions.

Vos contributions en font un outil interactif et proche de vos préoccupations.

N'hésitez donc surtout pas à nous suggérer des améliorations.

Le secteur conso du CNAFAL.