



CNAFAL

19 rue Robert Schumann
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

Anaïs Abdou
litigeconso@cnafal.net

Rédacteur :

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

L'info conso du CNAFAL

4^{ème} trimestre 2019

Dossier central :

L'immobilier en 2020

« Focus » sur la qualité de consommateur et de non-professionnel, la jurisprudence récente sur le sujet... ..	5
Quoi de neuf au secteur conso du CNAFAL ?	8
Législation, Règlementation	9
Jurisprudence	10
Deux formations en novembre !	15
Base documentaire	16

Programme de la revue

L'Edito de la revue Info-Conso sera consacré aux achats de Noël.

Le dossier central porte sur l'actualité et les réformes prévues à compter de 2020 en matière immobilière.

Dans ce numéro, nous ferons un point sur la jurisprudence récente et sur les nouvelles mesures pour aider le consommateur à gérer son budget.

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 : Période fin d'année, le consommateur ultra sollicité!

Achats de Noël...



La DGCCRF délivre comme chaque année [ses conseils](#) pour vos achats de Noël, que ce soit en matière d'alimentation mais aussi en terme d'achats que vous allez effectuer pour vos proches.

Malgré un début timide depuis 2013, de nouvelles terminologies comme les « Black Friday », « Black Week », « Cyber Monday », « Cyber Week » viennent solliciter le consommateur sur le marché français...



Très courue aux Etats-Unis et au Canada, désormais fin novembre et début décembre, de nombreuses enseignes vous proposent de bénéficier de ces promotions, qui peuvent durer une journée ou un week-end ou encore une semaine...

Aussi vous n'avez sûrement pas échappé aux SMS qui arrivent à flots sur vos portables pour vous alerter sur ces manifestations.



Une aubaine pour le consommateur ? Chacun agira comme bon lui semble...

Certaines enseignes affichent des réductions qui semblent plus alléchantes (allant jusqu'à 70% de réduction), qui peuvent permettre de faire ses achats de Noël à moindre coût ou de s'équiper à un moment plus opportun que lorsque les prix sont au plus haut.

Ces nouvelles démarques, venues de l'autre continent sont toutefois décriées par certains. Ce fût le cas de certains membres du gouvernement dans les médias à l'exemple d'Elisabeth Borne, la Ministre de la Transition écologique et solidaire ou de Brune Poirson, sa secrétaire d'Etat.

Plusieurs raisons à cette polémique : de fausses réductions, un appel à la surconsommation...

L'Assemblée nationale est aussi attentive au Black Friday dans le cadre du projet de Loi relatif à la lutte contre le gaspillage et à l'économie circulaire. Ce, d'autant plus, que le projet de loi contient des amendements ayant pour finalité d'interdire les campagnes de promotions liées au "Black Friday". Après un examen en première lecture au Sénat, les examens du projet de loi sont prévus à l'Assemblée nationale durant le mois de décembre.

Le mouvement du Green Friday ?

Pour contrer le Black Friday, cette nouvelle appellation vient interpeller le consommateur !

Il s'agit de l'inviter à s'interroger sur sa consommation et de l'amener à consommer durable à l'image du projet de loi sur le gaspillage et l'économie circulaire. L'Ademe est active dans cette action et met en lumière cette

action avec l'engagement de plus de 400 entreprises et associations qui se disent intégrer le mouvement du [Green Friday](#).

Ces entreprises participantes souhaitent, par ce mouvement, ne pas proposer de réductions à leurs clients le jour du Black Friday et mais reverser 10 % de leur chiffre d'affaires à une association. Quant aux associations, elles veulent sensibiliser le consommateur pour l'amener vers une consommation plus responsable.



Les grèves et les achats de Noël...

Du fait des grèves dans les transports, certaines enseignes affichent un recul des ventes de 20% par rapport aux ventes habituellement enregistrées. Le consommateur a pu alors se diriger vers sur les commerces électroniques afin d'effectuer ses achats. Mais il convient de rester vigilant sur les enseignes vers lesquelles on peut se tourner. La DGCCRF invite le public à la prudence face à la dernière enquête qu'elle a menée : [résultat de l'enquête](#).



« Focus » sur la qualité de consommateur et de non-professionnel, la jurisprudence récente sur le sujet...

Deux arrêts récents de la Cour de Justice de L'Union Européenne et de la Cour de cassation ont statué sur le sujet.

Que dit la loi ?

Ce n'est qu'en 2014, dans le cadre de la Loi Hamon, que la loi est venue qualifier la notion de consommateur qui n'était alors définie qu'en fonction de la jurisprudence. Ainsi, le Code de la consommation, dans son article liminaire, a défini les notions de consommateur et de non-professionnel.



Depuis la recodification du Code de la Consommation de 2016, est un "**consommateur**" : toute personne physique qui agit à des fins qui n'entrent pas dans le cadre de son activité commerciale, industrielle, artisanale, libérale ou agricole ». Un « **non-professionnel** » est « toute personne morale qui n'agit pas à des fins professionnelles ».

Quelle est la portée de cette qualité ?

Le Code de la consommation étant plus protecteur pour le consommateur que d'autres codes, la qualification d'une personne physique en tant que consommateur ou en tant que professionnel va influencer sur la législation applicable et sur le traitement du litige par le magistrat. Il en est de même pour la personne morale qui a la qualité de non-professionnel, qui peut parfois bénéficier du régime protecteur du Code de la consommation.



Application de cette qualification dans ces arrêts récents...

La Cour de cassation, dans un arrêt rendu [le 17 octobre 2019](#), donne toute son importance à cette qualification.



Dans ce litige, une société (les chênes), qui loue des biens immobiliers, avait contracté avec une autre, la société Castel et Fromaget, en vue de procéder à l'édification d'un hangar. Après expertise, elle l'a assignée en indemnisation de préjudices en invoquant des désordres affectant le bâtiment. La Cour d'appel avait condamné à verser 18 000 euros au titre de travaux de reprise, niant la qualité de non professionnel compte tenu de la qualité de gérant de la SCI, également gérant d'une société de maçonnerie et de gros œuvre. La SCI s'est pourvue en cassation refusant l'application d'une clause limitative de responsabilité dans le contrat de conditions générales de marché.

La SCI soutenait que cette clause était abusive au sens du Code de la consommation. La question étant si la SCI avait la qualité de professionnelle ou non pour voir quelle indemnisation appliquer. La Cour de cassation considère que « la qualité de non-professionnel d'une personne morale, au sens de l'article L. 132-1 du code de la

consommation, dans sa rédaction antérieure à celle issue de l'ordonnance n° 2016-301 du 14 mars 2016, s'apprécie au regard de son activité et non de celle de son représentant légal ».

A l'échelle européenne, la Cour de Justice de L'Union Européenne a aussi statué sur le sujet dans un arrêt rendu le [3 octobre 2019](#).



Dans cette affaire (C 208/18), une personne physique domiciliée en République Tchèque, avait effectué des transactions avec une société. Elle invoquait que lui soient appliquées les dispositions protectrices des consommateurs des articles 17 et suivants du règlement Européen n° 1215/2012 du 12 décembre 2012. De cette qualification de consommateur dépendait la compétence judiciaire et l'application ou non d'un accord cadre dans le litige.

La CJUE a considéré que l'article 17 du règlement du 12 décembre 2012 doit être interprété en ce sens "qu'une personne physique qui, en vertu d'un contrat tel qu'un contrat financier pour différences conclu avec une société de courtage, effectue des opérations sur le marché international des changes FOREX (Foreign Exchange) par l'intermédiaire de cette société **doit être qualifiée de « consommateur »**", au sens de cette disposition, **si la conclusion de ce contrat ne relève pas de l'activité professionnelle de cette personne**, ce qu'il appartient à la juridiction de renvoi de vérifier.



La CJUE a alors souligné qu'« Aux fins de cette qualification, d'une part, des **facteurs** tels que la valeur des opérations effectuées en vertu de contrats tels que les contrats financiers pour différences, l'importance des risques de pertes financières liés à la conclusion de tels contrats, les connaissances ou l'expertise éventuelles de ladite personne dans le domaine des instruments financiers ou son comportement actif dans le cadre de telles opérations **sont, en tant que tels, en principe sans pertinence** et, d'autre part, le fait que les **instruments financiers ne relèvent pas de l'article 6 du règlement (CE) n°593/2008** du Parlement européen et du Conseil, du 17 juin 2008, sur la loi applicable aux obligations contractuelles (Rome I), ou que cette personne soit un « **client de détail** », au sens de l'article 4, paragraphe 1, point 12, de la directive 2004/39/CE du Parlement européen et du Conseil, du 21 avril 2004, concernant les marchés d'instruments financiers, modifiant les directives 85/611/CEE et 93/6/CEE du Conseil et la directive 2000/12/CE du Parlement européen et du Conseil et abrogeant la directive 93/22/CEE du Conseil, **est, en tant que tel, en principe sans incidence.** »

A travers ces deux décisions, on observe une nouvelle fois l'importance de cette qualification dans l'application juridique de la législation et le traitement des litiges nationaux et européens.

Point sur l'actualité: de nouvelles mesures pour aider le consommateur à gérer son budget...

1/ Que deviennent les Points conseil budget (PCB) ?

Qu'est-ce qu'un PCB ?

Ce sont des structures d'accueil destinées à accompagner les particuliers qui estiment avoir des difficultés budgétaires et ayant besoin d'un accompagnement. Le but des PCB est notamment d'agir en matière de prévention du surendettement et de favoriser l'éducation budgétaire.



Rappel sur la naissance des PCB :

Le PCB est un des dispositifs créé dans le cadre de la Stratégie nationale de prévention et de lutte contre la pauvreté annoncée en septembre 2018. Les PCB, ont été l'objet d'une expérimentation dans 4 régions, comme ce fut le cas avec le chèque énergie, avant d'envisager son déploiement sur le territoire.

Quid des Points conseils budget en 2019 ?

Le 25 novembre 2019, Bruno Lemaire et Christelle Dubos, secrétaire d'Etat auprès du Ministre des solidarités et de la Santé, ont annoncé la mise en place de 150 nouveaux PCB labélisés par le biais d'un [Communiqué de presse](#) déployés au sein de 8 régions. Les régions en question sont : l'Auvergne-Rhône-Alpes, le Centre-Val-de-Loire, le Grand Est, les Hauts-de-France, l'Île-de-France, l'Occitanie, les Pays-de-la-Loire, et la Réunion.

Voici la [liste des PCB labélisés](#).

2/ Du nouveau pour les tarifs bancaires : un comparateur officiel !



La question des tarifs bancaires reste un sujet brûlant pour les particuliers, les associations de consommateurs ou encore l'INC, qui publient régulièrement de nombreux articles sur la question.

Désormais, à l'aide du site [« tarifs-bancaires.gouv.fr »](http://tarifs-bancaires.gouv.fr), vous pouvez consulter les tarifs bancaires pratiqués suivant l'établissement bancaire et selon votre région.

Le Comité Consultatif du Secteur Financier (CCSF) est en charge de la gestion de ce comparateur public, qui est actualisé toutes les semaines. Cette nouvelle fonction du CCSF a été décidée suite à la publication d'un décret du 5 novembre 2015 intégré dans le Code monétaire et financier sous [l'article D 614-1](#).

Le site permet de comparer à la fois les établissements avec agences et aussi en ligne grâce à six critères de comparaison.

En cas de besoin, il est aussi possible d'alerter le CCSF à l'aide du formulaire dédié, par exemple dans le cas d'un signalement de prix différent du site, sur le fonctionnement du comparateur en général. <https://www.tarifs-bancaires.gouv.fr/contactez-nous>

Concernant les départements et territoires d'Outre-mer, Mayotte, la Nouvelle Calédonie, la Polynésie Française, Wallis et Futuna, il existe un autre site similaire : www.ieom.fr



Rappel : le site « Mesquestionsdargent.fr », piloté par la Banque de France peut être un moyen de rechercher de la documentation sur les questions budgétaires.

Quoi de neuf au secteur conso du CNAFAL ?

Le CNAFAL :

A accueilli une nouvelle juriste, Anaïs Abdou, qui vient renforcer notre équipe depuis le mois de novembre. Vous pourrez ainsi la solliciter en cas de besoin dans le cadre du traitement de vos dossiers consommation.

Activités en cours :

Les dernières rencontres :

Le 16 novembre 2019	Colloque de l'ULCC à Paris sur le numérique avec l'intervention de Philippe Capitaine.
Le 22 novembre 2019	Réunion de l'ULCC entre l'Adéc, Léo Lagrange, le Cnafal pour un retour sur la formation du 16 novembre et avancer sur les projets 2019-2020. (Jean-Marie Bonnemayre, Karine Létang)
Le 28 novembre 2019	Colloque sur l'impact des changements climatiques sur les fruits et légumes à Aprifel (Agence pour la recherche et l'Information en Fruits et légumes) et Réunion du Conseil consommateurs. (Karine)
Le 29 novembre 2019	Réunion sur le cahier des charges de l'INC. (Karine)

Auditions / avis :

CNC : Avis du CNAFAL donné par Claude RICO sur **les prix des prestations du contrôle technique.**

Assemblée nationale : les deux rapporteurs de la Commission des lois sur « **le bilan et les perspectives d'actions de groupe** » souhaitent prochainement entendre le CNAFAL.

Appel à candidature :

CNA : Patrick Charron et Jean-Luc Flinois ont réintégré le CNA suite au dernier appel à candidature.

Un second appel à candidature a eu lieu pour le CNA le 25/09/2019.

CONSOMAG :

L'INC a sollicité le CNAFAL sur 3 nouveaux sujets à préparer pour le 6 janvier 2020.

Un tournage a eu lieu fin novembre sur le ticket de caisse classique et dématérialisé.



Législation, Règlementation

Logements collectifs :

Le Code de la construction oblige désormais les logements collectifs d'au moins trois étages dont le permis de construire a été délivré à compter du 1^{er} octobre 2019, de à être équipés d'ascenseurs.

- **Décret n°2019-305 du 11 avril 2019**

Contrôle technique :

Le ministère de l'Economie devra bientôt récolter les prix des prestations des exploitants de centres de contrôle technique, afin qu'il puisse les mettre sur un nouveau site qui sera dédié aux conducteurs désireux de comparer les prix des différents centres.



- **Décret n° 2019-1127 du 4 novembre 2019**

Loi énergie et climat :

Cette loi a été votée pour lutter contre les logements énergivores. Elle prévoit un accès gratuit en temps réel aux données de consommation, pour les bénéficiaires du chèque-énergie et l'arrêt de la commercialisation des tarifs réglementés de vente de gaz dans les 30 jours après la publication de la loi au Journal Officiel.



- **LOI n° 2019-1147 du 8 novembre 2019**

Frais de justice :

Le barème de l'aide juridictionnelle a changé. De plus, certaines procédures n'ouvrent plus de droit à l'aide juridictionnelle.

- **Décret n° 2019-1064 du 17 octobre 2019**

Handicap :

Les personnes en situation de handicap voient leur allocation fixée à 900 €, à partir du mois de novembre 2019.

- **Décret n° 2019-1047 du 11 octobre 2019 relatif à la revalorisation de l'allocation aux adultes handicapés**



Chauffage collectif :

La mise en service du chauffage collectif dans les immeubles, est fixée par le syndic. Cependant, elle est généralement prévue pour le 15 octobre.

- **Article R111-6 du Code de la construction et de l'habitation**
- **Article R131-20 du Code de la construction et de l'habitation**

Logement :

Une ordonnance s'inscrit dans le mouvement de réforme du droit du logement. Elle vise à préciser les règles relatives à la copropriété.

- **Ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019**

Assurances :

Deux arrêtés du 12 et du 13 décembre 2019 reconnaissent l'état de catastrophe naturelle suite à des mouvements de terrain et inondations pour de nombreuses communes (245) sur tout le territoire.



Le délai imparti à compter de ces publications est de 10 jours pour se rapprocher des assureurs et établir la déclaration de sinistre en question.

- **Arrêté du 12 décembre 2019**
- **Arrêté du 13 décembre 2019**

Soldes d'hiver :

Cette année les soldes d'hiver auront lieu durant 4 semaines en janvier et/ou février. Les dates qui vont varier suivant les départements en vertu d'un arrêté du 27 mai 2019.

- **Arrêté du 27 mai 2019.**

Droit du travail :

Les titulaires de contrats à durée déterminée ou les salariés d'entreprises d'intérim, vont pouvoir désormais remplacer plusieurs salariés, mais dans des secteurs bien définis, comme celui de la santé.

- **Décret n° 2019-1388 du 18 décembre 2019**

Jurisprudence

Bioéthique :

La Cour de cassation a statué, en octobre, sur l'état des droits des enfants nés par GPA à l'étranger. Pour elle, cela ne constitue pas un motif valable pour une reconnaissance en France avec la mère d'intention.

- **Arrêt n°648 du 4 octobre 2019 (10-19.053)**

Energie :



COUR DE CASSATION

La Cour de cassation a eu à examiner si certaines clauses de contrat étaient illicites. La Cour a ainsi constaté que l'offre de fourniture d'électricité ou de gaz naturel doit préciser, dans des termes clairs et compréhensibles, le délai prévisionnel de fourniture de l'énergie, ce qui n'est pas le cas dans une des clauses litigieuses. La pénalité encourue par le consommateur en cas de retard de paiement, ne s'accompagnant d'aucune pénalité réciproque en cas de manquement de la société à son obligation principale de fourniture d'énergie, est une clause illicite.

- **Cassation, 26 septembre 2019, p. n°18-10890**

Transports aériens :

La Cour de cassation a statué sur un litige au sujet de l'application au nom de la législation communautaire suivant le type de vol. L'arrêt casse et annule le jugement car d'une part le règlement Européen ne s'applique à l'égard des passagers au départ d'un aéroport situé dans un Etat tiers, qu'à la double condition que le vol ait été à destination d'un aéroport situé dans un Etat membre et qu'il ait été assuré par un transporteur communautaire et que d'autre part cela ne s'applique à l'égard des passagers dont le vol est assuré par un transporteur non communautaire que s'il est au départ d'un aéroport situé sur le territoire d'un Etat membre soumis aux dispositions du traité ce qui n'est pas le cas en l'espèce.



- **Arrêt du 26 septembre 2019, p. n°18-21188**

Logement :

La Cour de cassation a statué sur le cas d'une SCI touchée par une enquête basée sur plusieurs fondements notamment celui lié en matière d'insalubrité et de logement indigne sur 17 logements d'immeuble.

- **Arrêt du 14 novembre 2019, p. n°18-84565**

Numérique :

Depuis 2014, un citoyen européen peut demander la suppression dans les résultats des moteurs de recherches de toute information le concernant. La Cour de justice de l'union européenne par deux arrêts du 24 septembre 2019 a délimité l'étendue géographique de ce droit. Ainsi, un moteur de recherche en cas de requête d'un citoyen, doit procéder au déréférencement des données sur le territoire de l'union européenne. Pour le moment, le déréférencement mondial n'est pas encore une obligation légale.

- **Arrêt de la Cour de justice de l'union européenne du 24 septembre 2019, C507/17**

Garantie décennale :

La Cour de cassation a considéré que la dépose de carrelage, suite à la détérioration de celui-ci, ne pouvait donner lieu à la garantie décennale sur la base de l'article 1792-2 du Code civil car le remplacement du carrelage n'est pas de nature à entraîner la détérioration de l'ouvrage sur lequel il reposait. Le carrelage n'est alors pas considéré comme étant un élément d'équipement indissociable, qui peut relever de la garantie décennale, car sa dépose, son démontage ou son remplacement peut, selon les magistrats, s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière.

- **Arrêt du 21 novembre 2019, p. n°18-23051**

Achat immobilier :



Des acheteurs d'une maison ont assigné les vendeurs, le diagnostiqueur immobilier et son assureur en résolution de vente sur le fondement du vice caché du fait du diagnostic de performance énergétique (DPE) présenté lors de la vente erroné. La Cour de cassation a rejeté le pourvoi sachant que "le DPE à la différence des autres documents constituant le dossier de diagnostic technique, n'a qu'une valeur informative". La Cour a reconnu que la diagnostiqueur a bien commis une faute mais " la cour d'appel en a déduit à bon droit que le préjudice subi par les acquéreurs du fait de cette information erronée ne consistait pas dans le coût de l'isolation, mais en une perte de chance de négocier une réduction du prix de vente"

- **Arrêt du 21 novembre 2019, p. n° 18-23251**

Dossier central : L'immobilier en 2020 actualités et discussions en cours

Le secteur de l'immobilier va connaître des évolutions suite aux modifications législatives et réglementaires à venir pour l'année 2020.

[La Loi n°2019-1147 dite Énergie et Climat du 8 novembre 2019](#), sur laquelle nous avons déjà communiqué car elle avalisait la fin des tarifs réglementés de vente pour le gaz, va mettre en place de nouvelles mesures en matière immobilière à plus ou moins longue échéance.



I. Les modifications législatives contenues dans la loi Énergie et climat

La loi Energie et Climat intervient à plusieurs niveaux. Elle vient modifier le Code de la Construction et de l'habitation, mais aussi la loi du 6 juillet 1989, qui régit les liens entre les locataires et leurs bailleurs.



A. Des critères mis en exergue par le législateur :

Dans plusieurs de ses articles, la loi use de plusieurs notions : celle d'**énergie primaire** est employée à plusieurs reprises, comme la mention d'un seuil au sujet "d'une consommation primaire de 330 kilowattheures par mètre carré et par an".

1. L'énergie primaire ?

L'énergie est dite « primaire » en comparaison à celle qui est qualifiée « secondaire » ou encore finale. Les énergies qui ne font pas l'objet de transformations sont dites primaires, elles sont exploitables à l'état naturel comme par exemple le charbon, le pétrole, le bois, le soleil, le gaz, le vent. D'autres énergies sont aussi qualifiées de "secondaires" car elles nécessitent

une combustion, ou autre transformation comme l'électricité. L'énergie est qualifiée de "finale" car elle parvient au consommateur pour assurer sa consommation : l'essence dans les stations-service, le gaz ou l'électricité qui parvient au domicile du particulier.



2. La naissance d'un seuil limite, clef de voûte pour de nombreuses mesures.

Dans le but toujours constant de diminuer la consommation énergétique des logements et de réduire le nombre de ce que l'on appelle les passoires énergétiques, la loi fixe, à de nombreuses reprises, le seuil "d'une consommation primaire supérieure à 330 kilowattheures par mètre carré et par an" pour mettre en place des obligations. Actuellement, les logements classés E, F et G, lors des diagnostics énergétiques, ont une consommation primaire supérieure à ce seuil.



B. Des mesures visant à inciter les acteurs à agir à plus ou moins long terme

1. De nouvelles obligations pour les agents immobiliers et les propriétaires

Ainsi les nouveaux diagnostics de performance énergétique (DPE) devront définir l'énergie finale et primaire des logements.

Ces éléments devront apparaître dans les annonces immobilières sous peine de sanctions des agences immobilières par les agents de la DGCCRF par la voie d'une amende administrative.

A l'échéance 2022, si lors d'une vente ou d'une location, le logement dépasse ce seuil, un **audit thermique** devra automatiquement être pratiqué. Cet audit devra déterminer les travaux à effectuer pour réduire l'impact énergétique du logement, l'impact des travaux sur les factures, les aides publiques associés à ces travaux. L'existence de cet audit aura donc un impact incitatif mais aussi financier pour les propriétaires qui devront réaliser cet audit ou faire des travaux. Cet audit sera une nouvelle dépense contrainte pour le consommateur désireux de vendre son bien immobilier.



Par ailleurs, le dispositif permet parallèlement, en cas de location, de solliciter le versement d'une **contribution** à son locataire, une fois que les travaux de rénovation sont exécutés. Le danger de cette nouvelle contribution sera de générer de probables conflits entre les locataires et les bailleurs.

Les **évolutions de loyers** pourront aussi être impactées par ce fameux seuil. En effet, alors que les loyers de certains logements sont en principe encadrés, sauf pour certaines exceptions, ces exceptions ne pourront pas déroger au principe dans le cas où la consommation énergétique du logement est supérieure au seuil de 331 kilowattheures par mètre carré et par an dès que le décret d'application sera publié au journal officiel.



La loi impose un **nouveau critère**, non encore défini par un prochain décret d'application. Si [la loi du 17 août 2015 relative à la Transition énergétique pour la croissance verte](#) avait déjà ajouté un critère de performance énergétique minimal dans les critères

de décence d'un logement ([article 6 de la loi du 6 juillet 1989](#)), en ces termes : « Le bailleur est tenu de remettre au locataire un **logement décent** ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. Un décret en Conseil d'Etat définit le critère de performance énergétique minimale à respecter et un calendrier de mise en œuvre échelonnée. », la nouvelle loi va intégrer un seuil maximal de performance énergétique dans les critères de décence du logement.



2. Des obligations a priori favorables au consommateur

Plusieurs obligations d'informations liées à la consommation énergétique des consommateurs sont réaffirmées et réajustées avec la Loi Energie et Climat (article 23).

Le Code de l'énergie réaffirme, dans son article L 241 9, l'obligation d'individualisation des frais de chauffage en ces termes : "Tout immeuble collectif pourvu d'un chauffage commun doit comporter, quand la technique le permet, une installation permettant de déterminer la quantité de chaleur et d'eau chaude fournie à chaque local occupé à titre privatif. [...]". Mais les cas d'exonération prévus par la loi et par décret ne seront plus cumulatifs mais possibles lors de ces deux cas : "**en raison d'une impossibilité technique ou d'un coût excessif.**" (Alinéa 3 de l'article L 241-9 du Code de l'énergie).



La nouvelle loi a pour objectif de sensibiliser les bénéficiaires du chèque énergie à leur consommation énergétique. Une obligation légale, liée à la loi de transition énergétique de 2015, leur permettait d'avoir un dispositif d'affichage déporté afin de maîtriser plus aisément leur consommation mais un décret d'application à venir mettra en place une **information sur cette consommation exprimée désormais en euros**. Cette modification, on peut le supposer, est pensée afin d'être plus parlante ou plus incitative à être vigilant face à sa consommation pour le bénéficiaire du chèque énergie.

La loi comprend aussi un dispositif visant à limiter les **fraudes liées au Certificat d'économie d'énergie (CEE)**, qui ont été vivement décriées en 2019. Certains articles du Code de l'énergie, dans le titre II du livre II, sont alors modifiés afin de mettre en place de nouveaux contrôles (article L 221-9), des sanctions et un dispositif de publication des CEE délivrés et des prix moyens (article L 221-11).



II. D'autres points susceptibles d'être modifiés en 2020 ?

Hormis les nouvelles modifications à venir liées à la Loi Climat et Energie, d'autres sujets qui concernent l'immobilier risquent de surgir en 2020.

A. Le cas des prêts immobiliers

La question des prêts immobiliers est arrivée sur le devant de la scène durant cette fin d'année, à travers des mesures et des constats qui pourront impacter le consommateur sur une échelle plus ou moins large.



1. L'action du Haut conseil de la stabilité financière (HCSF)

L'instance du HCSF sollicite un réajustement des prêts immobiliers à travers ses recommandations et une [note](#) publiée au mois d'octobre 2019.



Le HCSF souligne les risques accrus de surendettement des ménages du fait des emprunts immobiliers. L'instance a fait le constat que les organismes de crédits ont été plus laxistes en 2019 laissant apparaître de nombreux prêts immobiliers accordés sans tenir compte des capacités de remboursement avec des échéances supérieures aux 33% de revenus, une durée de prêts supérieure à 25 années. Le HCSF invite donc les acteurs du secteur immobilier et bancaire à être attentifs à ces deux aspects afin de ne pas favoriser l'endettement des ménages.



2. Une action positive en Ile de France

De son côté, en décembre 2019, a été votée, au sein de la région Ile-de-France, la mise en place d'un fonds spécial destiné à prendre en charge les surprimes existantes pour les malades.

C'est une garantie régionale immobilière et solidaire destinée à être mise en place au printemps 2020.

Il existe d'une part le système du droit à l'oubli (objet d'un [Consomag réalisé par le CNAFAL en 2018](#)) dont peuvent bénéficier certains ex-malades, et d'autre part le dispositif de la convention AERAS, avec les personnes qui souffrent de maladies importantes qui subissent de très importantes surprimes. Selon la Présidente de région, Valérie Péresse, ces surprimes atteignent des taux de 300 % de plus par rapport aux autres dossiers. Ce fonds sera pour l'instant financé à hauteur de 3,7 millions d'euros.

B. Les relations entre locataires et bailleurs

Les relations entre ces deux parties ne sont pas toujours au beau fixe, comme on peut l'observer lors de nos permanences consommateur notamment dans certains domaines : le dépôt de garanties, les obligations respectives du bailleur et du locataire pas toujours respectueuses de la loi... Sous l'impulsion du gouvernement, un député a été chargé de se pencher sur le sujet.



1. L'origine de la proposition de loi

Ce député de Haute Garonne, Mickaël Nogal, porte une proposition de loi dans le domaine qui sera examinée en ce début 2020. Se disant sensible à un fait divers qui s'est déroulé mi-novembre et qui a conduit un propriétaire à user d'une arme à feu à l'encontre de ses locataires dans un litige pour impayés de loyers, le député souhaite réagir face à de telles extrémités.

Mais ce député est aussi l'auteur d'un rapport, commandé par le gouvernement, intitulé "[Louer en confiance](#)" qui date de juin 2019, soit bien avant le drame, base de la proposition de loi qu'il porte. Ce rapport, qui fait suite à la loi Elan, a été confié par Premier Ministre puis remis en juin 2019. Il contient 37 mesures.



2. Les principales mesures du rapport

Une des mesures préconisées par le rapport est de favoriser la formation continue des agents immobiliers, notamment pour éviter la discrimination à la location, et de mettre en place une nouvelle certification nommée « Immo plus » qui valoriserait ces professionnels. Ce projet passe donc par la modification de la Loi Hoguet et du décret du 20 juillet 1972 qui régit les règles de la profession.



D'un point de vue des litiges locatifs entre bailleurs et locataires, ce rapport touche les points évoqués ci-dessus qui sont conflictuels : la question de la garantie des impayés de loyers, l'état du logement, et le dépôt de garantie.

Au sujet des impayés, le rapport propose une intermédiation de la part de l'agent immobilier, afin d'assurer la gestion des impayés de loyers et de charges.

Le rapport propose également, à l'image du modèle anglo-saxon, que des organismes agréés consignent le dépôt de garantie afin de limiter les conflits locatifs liés à la restitution du dépôt de garantie lors de la sortie du locataire des lieux loués.

Afin de lutter contre la vétusté des logements, le rapport propose qu'un organisme indépendant établisse une grille de vétusté, à l'origine également des litiges locatifs notamment lors de l'établissement de l'état des lieux de sortie.

En conséquence, les différents acteurs de l'immobilier risquent de devoir s'adapter à compter de 2020 suite à ces diverses mesures.

Deux formations en novembre !

Le 8 novembre, une formation sur l'énergie et l'alimentation...

Cette formation s'est déroulée dans le département du Tarn, dans la commune d'Albi, très active dans le secteur de la consommation avec le CDAFAL 81.

Les bénévoles et administrateurs du CDAFAL d'Albi et d'autres départements de la région Occitanie (CDAFAL de Cahors, de l'Aveyron et de l'Hérault) se sont mobilisés à l'occasion de cette formation.



Dans la matinée, de nombreux sujets ont alors été évoqués comme le chèque énergie, les compteurs communicants, les arnaques sur la rénovation énergétique. Alors que la loi Energie-Climat allait être promulguée le 9 novembre 2019, l'arrêt des tarifs réglementés, qui figure dans ladite loi, a aussi été au cœur des discussions de la matinée. Une partie plus juridique a permis de rappeler les points de droits utiles pour assurer le traitement des litiges auprès des consommateurs : la prescription en énergie, la rétractation, les obligations légales qui lient les fournisseurs, la trêve hivernale, les médiateurs du secteur. Le thème de travail de l'après-midi était celui des polluants dans l'alimentation.

Après des exemples de polluants comme les fongicides et insecticides dans les pommes, des pesticides dans le muesli, du mercure dans les gros poissons, Nicole Damon a abordé le problème des perturbateurs endocriniens. Ils sont dangereux à faible dose, sur certaines périodes (les 1000 premiers jours et l'adolescence), sans oublier l'effet cocktail et transgénérationnel. Ils imitent les hormones naturelles, et provoquent des malformations, augmentent le nombre de maladies chroniques (diabète, cancers, obésité...), l'infertilité, les troubles du comportement...

Ensuite la question a été de savoir comment essayer de les éviter : dans le choix des produits : frais, de saison, de proximité, bio ; le choix des emballages en supprimant les plastiques que l'on ne mettra surtout pas au micro-onde, les ustensiles de cuisine.

Enfin comment être un consommateur avisé : déjouer les pièges de la publicité, s'informer, vérifier ses sources ; être un consommateur citoyen en privilégiant dans ses achats au quotidien ceux qui limitent le gaspillage alimentaire tout en protégeant l'environnement. En tant que consommateurs nous devons rester vigilants et utiliser nos « actes d'achats » pour faire contrepoids face aux lobbies. Fort de ces deux interventions, une fois de plus, ces journées de formation sont l'occasion pour le réseau de se retrouver d'une manière conviviale, tout en poursuivant un but pédagogique.

Le 16 novembre : un temps fort pour l'ULCC !

Les 3 associations formant l'Union Laïque et Citoyenne de Consommateurs ont répondu présentes lors de ce premier colloque de l'ULCC. Les participants ont montré, dans un climat alliant convivialité et travail, une réelle volonté d'avancer ensemble et d'élaborer une stratégie efficace pour y aboutir. Jean-Marie Bonnemayre, en sa double qualité de Président de l'ULCC et du CNAFAL, plusieurs administrateurs du CNAFAL et les Cdafal de Paris, du Val-d'Oise, de Seine et Marne, de Seine-St-Denis, du Pas-de-Calais, de Seine-Maritime ont exprimé leurs points de vue et leurs idées comme les autres participants issus des associations de Léo Lagrange et de l'Adéic. Les projets de l'ULCC sur un plan national, mais aussi local, sont à établir et à concrétiser afin de consolider notre union. L'après-midi a été l'occasion de parler du numérique avec l'intervenant Philippe Capitaine. Les enjeux liés au numérique dans la vie du consommateur ont été observés, comme l'avenir qui se dessine dans le domaine de la consommation et de la santé. La communication des données personnelles reste aussi un sujet au cœur des préoccupations qui pourra servir de base de travail de l'ULCC.

Base documentaire

Communications électroniques :


 L'ARCEP a rendu les résultats de son enquête annuelle sur la qualité des services mobiles, dans laquelle les différences de services entre les opérateurs sont soigneusement étudiées.

- **Qualité des services mobiles**

Alimentation :

Un nouveau guide traitant des labels vous permettant de mieux comprendre la réglementation et le contrôle du label.

- **Guide**

Logement :

Suite à la mise en place de la plateforme "Info logement indigne", le ministère de la ville et du Logement fait un premier bilan dans lequel il note un nombre important d'appels, notamment des régions du Nord, des Bouches-du-Rhône.

- **Le numéro gouvernemental "Info logement indigne" a déjà traité 2.000 demandes**

Funéraire :

Suite aux travaux du Conseil national des opérations funéraires (CNOF), un nouveau guide de recommandations sur les cérémonies funéraires civiles vient d'être publié.

- **Guide**

Usurpation :


 L'association nationale des assistants de service social alerte sur des usurpations de titre d'assistant social et d'exercice illégal de la profession. Les autorités compétentes sont immédiatement saisies, en cas de situation où les preuves sont suffisantes.

- **Exercice illégal de la profession**

Produits ménagers et biocides :

La DGCCRF publie les résultats de son enquête sur la conformité de ces produits notamment en matière d'étiquetage. Le taux d'anomalies est assez important puisqu'il est de 47%.



- **Résultats de l'enquête**

Prévention :

On le sait, utiliser des pesticides peut être dangereux. L'Agence nationale de sécurité sanitaire de l'alimentation, de l'environnement et du travail, conseille, entre autres, de porter des gants.

- **L'Anses publie les résultats de l'étude Pesti'home sur les usages des pesticides à domicile**

Télécommunications :

La DGCCRF a dressé à SFR une amende de 3,7 millions d'euros suite à des manquements répétés au respect des délais de paiement entre entreprises.

- **Article**

Environnement :

L'Ademe a publié un guide traitant des questions environnementales liées à l'arrivée d'un nourrisson au sein de sa famille.

- **Guide: "Bienvenue bébé"**

Emploi :

Le défenseur des droits publie son 12^{ème} baromètre sur la perception des discriminations dans l'emploi.

- **Etude**



Personnes âgées :



Les prix des séjours en EHPAD, ont augmenté de 1,43% en trois ans. En 2018, le coût moyen d'une chambre individuelle, s'élevait à 1 977 € par mois.

- **Les prix en EHPAD en 2018**

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