

Halte au racket des locataires !

6 juin 2024

Les bailleurs ne doivent pas transférer à leurs locataires des charges qui leur incombent par le biais de contrats d'entretien multiservices.

Le pouvoir d'achat des locataires est en berne. D'un côté, l'augmentation des loyers, des charges, mais aussi de l'énergie et de l'eau, semble ne jamais devoir s'arrêter sans que de l'autre côté, les salaires, pensions, allocations compensatrices et minima sociaux soient revalorisés de manière au moins équivalente.

Depuis longtemps, Indecosa-Cgt milite pour que l'ensemble des dépenses de logement (loyer et charges) rapporté au revenu disponible, c'est-à-dire le taux d'effort, ne dépasse pas 20%. Or aujourd'hui, ce taux explose jusqu'à atteindre 50% voire davantage dans le cas de familles monoparentales ou en situation de détresse financière.

Le travail de contrôle des charges reste un exercice périlleux ! Les représentants d'Indecosa-Cgt mènent ainsi une lutte acharnée pour obtenir des bailleurs les documents nécessaires à la mise en œuvre de ce droit de contrôle. Le peu d'empreinte des bailleurs s'explique par le fait que le contrôle des charges par les représentants des locataires amène souvent à en rejeter un certain nombre (erreurs sur le montant, sur la résidence, sur l'imputation, etc.).

En matière de réparations locatives, Indecosa-Cgt se bat également pour négocier des indicateurs de vétusté des équipements locatifs, robinetterie par exemple, qui soient justes et sans ambiguïté !

Indecosa-Cgt rappelle ainsi que la liste des réparations locatives est limitative. Celles-ci sont définies dans le décret N°87-713 du 26 août 1987, consultable sur Internet. Ce décret doit être interprété de manière stricte !

En cas d'intervention sur un équipement, la vétusté doit toujours être prise en compte comme l'impose la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 (*article 7 -d*). Cette dernière stipule que le locataire doit prendre en charge les petites réparations **«sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de**

construction, cas fortuit ou force majeure. ».

Cela signifie que le coût répercuté au locataire est fonction de l'âge des équipements. Or la plupart des équipements de plomberie, d'électricité ou de serrurerie dépassent bien souvent leur durée de vie prévisionnelle qui est de l'ordre de 10 ans. Selon la loi et la jurisprudence, leur réparation, ou remplacement, incombe au bailleur !

Les bailleurs détournent l'esprit de la négociation collective à des fins purement mercantiles !

Les bailleurs utilisent la possibilité offerte par la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 de négocier avec certaines associations de locataires des accords collectifs visant à mettre en place des contrats d'entretien multiservices.

Pour Indecosa C.G.T., ces accords collectifs visent principalement à transférer sur les locataires le coût des réparations locatives alors que la loi le met à la charge des bailleurs du fait notamment de la vétusté dont l'impact est très souvent minoré, voire purement et simplement ignoré.

Sous couvert de sécurité des locataires, les visites annuelles permises par les accords collectifs offrent aux bailleurs la possibilité d'entretenir leur patrimoine en incluant des contrôles visuels tels que « contrôle de l'installation et du compteur », « circuit d'eau du logement » et « actions de prévention pour la préservation durable des équipements et composants ». Ces contrôles visuels concernent également les équipements situés dans les parties communes, qui devraient normalement être gérés par les gardiens, payés à 75 % par les locataires, comme le « contrôle de l'installation et du compteur gaz » et le « contrôle des compteurs individuels ».

Lorsqu'un accord collectif est signé avec une ou plusieurs associations de locataires, il déclenche la mise en place de contrats « multiservices » ou « pack entretien service » qui s'imposent aux locataires avec une charge financière supplémentaire. !

Indecosa-Cgt dénonce ce procédé et appelle ses élus :

- à ne pas voter ces accords,**
- à s'organiser pour dénoncer cette situation et à agir pour que ces**

contrats soient pris en charge par les bailleurs.

Indecosa-Cgt rappelle que l'Etat est le garant du droit au logement et qu'il doit mettre en place les moyens nécessaires pour garantir l'accès à un logement décent à un prix abordable.

Montreuil, le 4 juin 2024

Christian khalifa président d'Indecosa-Cgt