

La CSF en bref

La Confédération Syndicale des Familles (La CSF) a pour but d'assurer au point de vue matériel et moral, la défense et la représentation des intérêts généraux des familles quelle que soit leur situation juridique et sociale ou leur nationalité, en particulier en leurs qualités d'usagers et de consommateurs de biens et services, de parents d'élèves et de retraités...(Article 2 des statuts)

STRUCTURE :

- ✓ 500 associations groupées dans plus de 70 UD-CSF (**Union Départementale**)
- ✓ 35000 familles adhérentes
- ✓ 1 société de gestion informatique LOGADOM
- ✓ 1 société d'éditions Editions Garibaldi
- ✓ 1 Union des Parents d'Elèves (UPE-CSF)
- ✓ 1 organisme de formation :
- ✓ L'IFED (Institut de Formation, d'Etudes et de Documentation)
- ✓ 2 Fédérations associées :
- La FNAAFP (**Fédération Nationale des Associations de l'aide Familiale Populaire**)
- La FSM (**Fédération Syndicale des Familles Monoparentales**)

AGREMENTS :

La CSF est agréée en tant que :

- ✓ Organisation de défense des consommateurs
- ✓ Organisation nationale de locataires
- ✓ Mouvement d'éducation Populaire
- ✓ Organisation de défense de l'environnement et de protection de la nature
- ✓ Association éducative complémentaire de l'enseignement public
- ✓ Association des représentants d'usagers de la santé

SECTEURS D'ACTIONS :

- ✓ Familles-Protection Sociale-Fiscalité
- ✓ Habitat-Urbanisme-Cadre de vie
- ✓ Economie-Consommation-Santé-Environnement
- ✓ Education-Parentalité-Intégration
- ✓ Vacances-Loisirs-Culture

REALISATIONS :

- ✓ Centre de Défense des Consommateurs et usagers
- ✓ Services d'aide à domicile
- ✓ Ateliers consommations
- ✓ Lieux de rencontres pour parents
- ✓ Accompagnement éducatif et scolaire
- ✓ Espaces accueil familles
- ✓ Groupes d'accompagnement à la parentalité

La CSF des ACQUIS :

- ✓ Allocation de Rentrée Scolaire (ARS)
- ✓ Participation des locataires au conseil d'administration des bailleurs sociaux
- ✓ Loi sur le surendettement ;
- ✓ Congé paternité ;
- ✓ Développement du tiers payant.

La CSF des REVENDICATIONS

- ✓ un droit au logement de qualité pour tous
- ✓ la défense des services publics
- ✓ la suppression des franchises médicales
- ✓ le droit à l'éducation pour tous

La Confédération Syndicale des Familles du Rhône

Ensemble pour construire l'avenir au service des familles

276, rue Duguesclin - 69003 LYON

☎ 04.78.14.57.10 📠 04.78.14.57.19

<http://www.la-csf.org>

✉ csfud69@wanadoo.fr

Communiqué de synthèse

La CSF en tant qu'association agréée de défense des locataires, accompagne dans le Rhône des associations ou collectifs dans la défense des droits des locataires. La CSF du Rhône accompagne environ 40 comités de locataires au quotidien.

Dans le cadre de cette affiliation, quels que soient les problèmes d'une résidence qui ont motivés l'affiliation de l'association de locataires à une organisation nationale reconnue, l'aide de la CSF à la vérification des charges locatives de la résidence est une démarche systématique.

Pour ce faire, la CSF propose à ses comités de locataires affiliés des formations car la CSF est une association d'éducation populaire où l'échange et le partage est essentiel. De plus, l'expertise populaire des locataires est essentielle pour effectuer un contrôle de charges locatives car ce sont les locataires qui ont la connaissance du groupe.

L'Association des Locataires de la Résidences Part-Dieu (ADLR) s'est affiliée à la CSF en juin dernier. La CSF et l'ADLR ont entamé un travail de vérification des charges locatives de la résidence en septembre 2009.

La résidence située du 1 au 9 rue du Lac à LYON 3^{ème} comprend 280 logements : Un peu plus de 200 logements appartiennent à la régie INTERIMOB et 53 à la SACVL. Le Syndic de l'immeuble étant CAVERIVIERE. Les comptes d'une copropriété étant validés en conseil syndical, nous avons procédé à la vérification des factures et des contrats auprès du Syndic CAVERIVIERE car c'est lui qui effectue la répartition des charges entre locataires et propriétaires et donc qui détient les comptes.

Dans le cadre de la vérification de la résidence Part-Dieu, il nous a fallu 3 rendez-vous, face à l'importance du groupe, pour contrôler l'ensemble des factures de la résidence ainsi que les contrats de travail sur 5 années d'exercices soit les années 2004 à 2008.

Au regard de l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 et du décret du 26 Aout 1987, nous avons fait le constat que différentes charges avaient été récupérées sur les locataires dans le cadre de leurs provisions alors qu'elles ne pouvaient l'être et notamment les charges salariales du gardien d'immeuble et les contrats d'entreprises sur les années 2004 à 2006.

La Confédération Syndicale des Familles du Rhône

Ensemble pour construire l'avenir au service des familles

276, rue Duguesclin - 69003 LYON

☎ 04.78.14.57.10 ☎ 04.78.14.57.19

<http://www.la-csf.org>

✉ csfud69@wanadoo.fr

La réglementation des charges

POUR LE LOCATAIRE, DEUX SOMMES A PAYER :

LE LOYER

- Une somme fixée par le contrat de location, généralement payable mensuellement.

LES CHARGES

- Des « sommes accessoires au loyer principal » qui servent à payer les services rendus afférents à la chose louée, en fonction de ses caractéristiques (chauffage collectif, eau, électricité, étage, surface de l'appartement, etc...) et qui correspondent donc à des dépenses effectives : «exigibles sur justification en contrepartie».

LA DEFINITION DES CHARGES

ARTICLE 23 DE LA LOI DE 89

- Des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée (le chauffage, l'eau, le nettoyage...).
- Des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée (l'entretien de l'ascenseur, les petites réparations dans les parties communes).
- Des impositions liées à des services dont le locataire profite directement : les impôts locaux qui correspondent à des services rendus aux locataires (enlèvement des ordures ménagères).

LE DECRET DE 87

- Le décret n °87-713 du 26 août 1987 précise la loi et fixe limitativement les charges récupérables sur le locataire : tout ce que le législateur n'a pas précisé n'est pas récupérable sur le locataire.

LE PAIEMENT DES CHARGES

LES PROVISIONS

- Chaque mois le bailleur peut demander le paiement de provisions de charges.
article 23 loi de 89

La Confédération Syndicale des Familles du Rhône

Ensemble pour construire l'avenir au service des familles

276, rue Duguesclin - 69003 LYON

☎ 04.78.14.57.10 📠 04.78.14.57.19

<http://www.la-csf.org>

✉ csfud69@wanadoo.fr

- Le montant des provisions est fixé par évaluation en fonction du coût réel des charges de l'année précédente. *article 23 loi de 89*

LA REGULARISATION

- Chaque année, le bailleur compare les provisions versées et les dépenses réellement effectuées : il adresse une régularisation de charges à ses locataires.

QUI PEUT DECLENCHEUR UN CONTRÔLE ?

UN LOCATAIRE ISOLE

- Le locataire seul peut vérifier les justificatifs de charges durant un mois à réception de la régularisation.

UN GROUPE DE LOCATAIRES

- Un groupe de locataires, représentant 10% des habitants des logements concernés OU affilié à une organisation de défense des locataires comme la CSF, peut vérifier les justificatifs à tout moment.

ETUDIER LES JUSTIFICATIFS

- Vérifier que les justificatifs fournis correspondent à des charges récupérables telles que prévues au décret de 87.
- Interroger le bailleur ou l'émetteur de la facture en cas de doute.

Actions sur la résidence Part-Dieu

Au regard du décret de nombreuses charges ont été récupérées sur les locataires alors qu'elles ne font pas partie de la liste des charges récupérables ou ne respectaient pas leur application.

Les principaux postes réclamés sont :

- **Les charges gardien** car la récupération des salaires et charges du gardien n'est possible que lorsque le gardien ou le concierge effectue **seul** et de façon **cumulative les travaux d'entretien des parties communes et d'élimination des rejets**, à l'exclusion de tout partage de ces activités avec un tiers
- **Les contrats d'entreprise** pour les années 2004 à 2006 (car une nouvelle loi à compter de 2006 a changé les règles
- En plus s'ajoutent de nombreuses factures : désinsectisation, vandalisme....

A la fin du contrôle nous avons envoyé par courrier recommandé aux deux bailleurs (la régie Interimob et la SACVL) la liste de nos réclamations année par année avec les montants. Une rencontre avec Interimob a eu lieu en février et la gestionnaire d'immeuble a reconnu l'ensemble de nos réclamations et a remboursé ses locataires. Une rencontre a eu lieu en avril avec la SACVL qui est en train de traiter le dossier, et s'est engagée avant fin mai à nous notifier par la direction le remboursement de l'ensemble des locataires.



Les remboursements :

Notre réclamation s'élevait à : **721 195,34 €** mais avant même toute négociation, la régie Interimob a procédé au remboursement sur la base de **421 740 €**, qui se répartissent de la façon suivante :

Année 2004 : 90888,70
Année 2005 : 112991,29
Année 2006 : 122481,76
Année 2007 : 48442,79
Année 2008 : 46938,30
Total : 421740 euros

Il faut savoir que le remboursement pour les personnes ayant habité l'immeuble les cinq années 2004-2008, est pour un **T5, d'environ 1700 €**, pour un **T4 d'environ 1500 €**, pour un **T3 de 1100 €**, pour un **T2 de 900 €** (chiffres approximatifs, car variables selon les allées).

Les locataires ayant déménagé mais ayant résidé sur la résidence durant la période 2004 à 2008 devraient également être remboursés. Si tel n'est pas le cas, qu'ils fassent la réclamation à leur bailleur et prennent contact auprès de l'ADLR ou la CSF.

La Confédération Syndicale des Familles du Rhône

Ensemble pour construire l'avenir au service des familles

276, rue Duguesclin - 69003 LYON



04.78.14.57.10



04.78.14.57.19

<http://www.la-csf.org>



csfud69@wanadoo.fr

Ce qu'il faut savoir

La CSF souhaite par cette conférence de presse faire reconnaître son action et informer les locataires sur leurs droits.

Si demain, la CSF avec tous les locataires engageaient une action de vérification des charges, il est certain que les découvertes seraient nombreuses.... !

Au regard du coup que représente le logement pour les familles, les abus existent durant toute les étapes du contrat de location : avant la location dans les facturations de réservations, d'état des lieux, de caution, de dépôt de garantie... Pendant la location dans les réparations, les charges et après dans la restitution du dépôt de garantie notamment.

Les dépenses de charges ne cessent d'augmenter pour les locataires il ne faut donc pas négliger ces dépenses !

La régularisation des charges : Chaque année les locataires doivent recevoir un décompte de régularisation des charges locatives.

Les charges locatives doivent se justifier : le contrôle de charges permet la vérification des factures. Si la vérification des pièces est impossible alors, elles ne peuvent être facturées aux locataires.

Le délai de prescription : Les actions en remboursement de charges indues sont soumises à la prescription de **cinq ans**, en application de l'article 2224 nouveau du code civil depuis la loi du 17 juin 2008.

La CSF peut aider les locataires dans cette démarche

La CSF a des représentants des locataires au conseil d'administration des bailleurs sociaux et la CSF y fait entendre la voix des locataires

L'action collective est une force et la mobilisation ça paye !

La Confédération Syndicale des Familles du Rhône

Ensemble pour construire l'avenir au service des familles

276, rue Duguesclin - 69003 LYON

☎ 04.78.14.57.10 📠 04.78.14.57.19

<http://www.la-csf.org>

✉ csfud69@wanadoo.fr



Les élections HLM 2010

Du 15 novembre au 15 décembre 2010

Les élections 2010 s'inscrivent dans un contexte plus que jamais difficile pour les familles. Chaque jour, nous constatons sur le terrain à quel point le climat social se détériore.

- L'insécurité sociale progresse et la crise continue de faire des ravages : un million de chômeurs seront en fin de droit en 2010 ;
- La pénurie de logement et l'augmentation des loyers et des charges fragilisent partout le droit au logement ;
- La loi Boutin a rogné de nombreux droits acquis par les locataires, les plaçant dans une situation d'instabilité juridique et financière accrue.

Dans ce contexte, la CSF doit faire valoir sa capacité à représenter les intérêts des locataires et à défendre leurs droits.

Le travail accompli par les militants de la CSF depuis plus de 60 ans nous a permis d'accroître progressivement notre crédibilité auprès des familles et de nos partenaires, bailleurs, élus, associations, etc.

Tous les ans, nous avons **lutté contre les propositions de hausses de loyer et pour une maîtrise des charges locatives**. Même si nous n'avons pas toujours gagné, dans certains cas, **les organismes HLM ont revu leurs propositions à la baisse grâce à notre action**.

La Confédération Syndicale des Familles du Rhône

Ensemble pour construire l'avenir au service des familles

276, rue Duguesclin - 69003 LYON

☎ 04.78.14.57.10 ☎ 04.78.14.57.19

<http://www.la-csf.org>

✉ csfud69@wanadoo.fr