



# FO' Lire

DECEMBRE 2017

## Encadrement des loyers du parc privé : En marche arrière toute !

En Marche!  
**ARRIÈRE**

Par jugement du 28 novembre 2017, le Tribunal Administratif de Paris vient d'annuler l'encadrement des loyers du parc locatif privé parisien.

Comme pour Lille en octobre 2017, cette décision place le secteur privé immobilier au-delà de toute régulation et permet aux propriétaires d'augmenter les loyers parisiens au-delà de 20% du loyer de référence qui avait été instauré par la Loi ALUR, au détriment des locataires.

Quatre ans après sa création et alors même que l'encadrement des loyers commençait seulement à produire ses effets en contenant le niveau des augmentations constatées, le tribunal fonde sa décision sur une application trop restrictive du décret fixant les zones d'application du dispositif.

**Un comble, si l'on se souvient que cette restriction, contraire à la Loi ALUR votée quelques semaines avant, émanait de la volonté de l'ancien 1er ministre...**

Pour l'AFOC, l'encadrement des loyers reste une impérieuse nécessité au vu du niveau des loyers constaté en zones tendues et du manque crucial de logement sociaux.

Aussi et sans en contester le fondement, l'AFOC demande aux pouvoirs publics de faire, de toute urgence, appel avec effet suspensif de cette décision et de sécuriser, très rapidement, réglementairement ou législativement, le dispositif d'encadrement.

A défaut, ce sera bien le signe que le gouvernement, qui entend baisser les APL des locataires pour soi-disant contenir les loyers du parc social, livre ceux du parc privé aux lois du marché en libérant le secteur immobilier et les propriétaires de toutes contraintes.



## Les coffrets-cadeaux... attention méfiance !

Les offres dites de coffrets-cadeaux connaissent depuis quelques années un succès commercial. Leur développement récent et les plaintes ou réclamations qui peuvent en résulter justifient une mise au point à toutes fins utiles.

Les réclamations des consommateurs portent généralement sur la disponibilité des prestations proposées, sur les difficultés de réservation mais aussi sur la qualité desdites prestations (prestations au rabais, mauvais accueil, suppléments exigés...). La clientèle qui paie sa prestation plein tarif est ainsi souvent privilégiée face à celle qui réserve via un coffret-cadeau et qui bénéficie alors d'une prestation de moindre qualité afin de compenser la marge captée par la société émettrice. Par ailleurs, de nombreux exemples ont démontré les difficultés qu'ont les consommateurs à proroger la durée de vie de leur coffret, notamment par un apparent manque de souplesse des entreprises concernées.

Sur un plan juridique, les éditeurs de coffrets-cadeaux incluant des prestations touristiques (voyages, séjours, services pouvant être fournis à l'occasion de voyages ou de séjours, comme la délivrance de titres de transports et la réservation de chambres d'hôtels, de services liés à l'accueil touristique...) sont soumis aux dispositions du code du tourisme, qui sont protectrices pour le consommateur. Ils sont donc notamment tenus de s'immatriculer au registre des agents de voyages et autres opérateurs de la vente de voyages et de

séjours, ce qui implique le respect d'un certain nombre d'obligations (garantie financière, assurance en responsabilité civile destinée à garantir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle, conditions d'aptitude professionnelle). Les éditeurs de coffrets-cadeaux entrant dans le champ du code du tourisme sont également responsables de plein droit de la bonne exécution des obligations résultant du contrat.

En matière de contrôle, c'est la DGCCRF (direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes) qui exerce une vigilance régulière dans le secteur des coffrets-cadeaux afin de contrôler le respect par les opérateurs de l'ensemble des dispositions du code de commerce et du code de la consommation. Ces services départementaux, au sein des préfetures (DDPP) peuvent donc être saisis, en cas de problème, par les consommateurs-acheteurs desdits coffrets.

## **Agenda : Echéances à ne pas rater !**

- **Jusqu'au 19 déc. 2017**

### **Si vous voulez corriger en ligne votre déclaration sur vos revenus 2016...**

Vous pensez avoir sous-estimé (ou surestimé) le montant de vos revenus 2016 ? Pas de panique, si vous avez effectué votre déclaration 2017 en ligne, vous pouvez la corriger en ligne depuis le 1<sup>er</sup> août 2017. Rendez-vous sur [impots.gouv.fr](http://impots.gouv.fr) muni de vos identifiants (numéro fiscal et mot de passe). Les éléments qui peuvent être corrigés concernent pratiquement toutes les informations en lien avec vos revenus et vos charges.

*Attention néanmoins, certaines informations sur l'état-civil, les changements d'adresse ou la situation de famille ne sont pas modifiables par le biais de ce service en ligne.*

- **À partir du 1 janv. 2018**

### **Optique et appareil auditif : vers une meilleure information des consommateurs**



A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2018 l'information des consommateurs sera renforcée sur la vente de produits et les prestations d'optique ou d'appareil auditif.

Les consommateurs devront avoir accès à :

- un affichage en magasin de la remise obligatoire d'un devis avant tout achat ;
- un affichage lisible de l'extérieur, en vitrine, ou sur le site internet de vente, du prix et de l'intitulé des prestations effectuées par l'opticien ou l'audioprothésiste ;
- un contenu et une présentation normalisée des devis remis avant la vente des produits et prestations ;
- un contenu du modèle de la note remise avant paiement intégral à l'assuré ou à son ayant droit (avec notamment les éléments prévus par le devis, les noms et prénoms du patient, le médecin prescripteur...).

Le contenu des devis actuels sera aussi clarifié en dissociant d'un point de vue tarifaire produits et prestations, les nouveaux devis devant faciliter les comparaisons et mieux renseigner les consommateurs sur les modalités de prise en charge par les complémentaires de santé.

Concernant les questions d'audioprothèse, il est rappelé également le caractère non-optionnel des services associés à l'appareillage auditif en spécifiant dans le devis le nombre de séances destinées à adapter ou régler l'appareillage auditif dont doit bénéficier *a minima* le consommateur.



- **À partir du 1 janv. 2018**

### **Permis de conduire : modification de l'épreuve pratique**

Les modalités de l'épreuve pratique de l'examen du permis de conduire des catégories B et B1 évoluent. À côté de la vérification d'un élément technique du véhicule et de la question en lien avec la sécurité routière, il introduit une question portant sur les notions élémentaires de premiers secours. C'est ce qu'indique un arrêté du 6 octobre 2017 publié au *Journal officiel* du 18 qui modifie l'arrêté du 19 février 2010.

A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2018, lors de l'épreuve pratique de l'examen du permis de conduire de la catégorie B, les candidats devront notamment répondre à une question portant sur les notions élémentaires de premiers secours. À ce titre, 1 point sera attribué au candidat si la réponse à cette question est correcte.

L'objectif est d'imposer une formation aux notions élémentaires de premiers secours aux candidats à l'examen du permis de conduire de la catégorie B.

- **À partir du 1 janv. 2018**

### **Stationnement payant : ce qui va remplacer les amendes au 1er janvier 2018**

Les automobilistes qui ne payent pas du tout (ou pas en totalité) le montant du stationnement payant s'exposent à devoir payer une amende. À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2018, ils devront régler un forfait de paiement différé, appelé « *forfait de post-stationnement* ». Son montant variera d'une commune à l'autre contrairement à aujourd'hui où l'amende est fixée à 17 € sur l'ensemble du territoire.



Il ne pourra pas être supérieur au tarif applicable sur la zone concernée en cas de paiement immédiat pour la durée maximale de stationnement prévue.

Le montant de ce « *forfait de post-stationnement* » est notifié :

- soit par apposition d'un avis de paiement exigible sur le véhicule concerné ;
- soit par envoi postal au domicile du titulaire du certificat d'immatriculation ;
- soit parfois transmis sous une forme dématérialisée à certains titulaires de certificats d'immatriculation.

Le « *forfait de post-stationnement* » doit être réglé en totalité dans les 3 mois suivant la notification de l'avis de paiement dû. À défaut, ce forfait est considéré comme impayé et fait l'objet d'une majoration.

- **À partir du 1 janv. 2018**

### **Soins dentaires : des tarifs qui vont évoluer au 1er janvier 2018**

Tarifs des prothèses, remboursement des couronnes, traitement d'une carie ou encore détartrage... Dans un communiqué de début mars 2017, la ministre des Affaires sociales et de la Santé avait déclaré approuver la proposition d'arbitrage sur la négociation entre représentants des chirurgiens-dentistes et Assurance maladie portant sur les nouveaux tarifs et plafonds des soins dentaires. Un arrêté publié au *Journal officiel* du 31 mars 2017 était venu confirmer ces tarifs au 1<sup>er</sup> janvier 2018.

Cet arbitrage prévoit un plafonnement progressif des tarifs des prothèses sur 4 ans (550 € en 2018 et 510 € en 2020 pour une couronne céramométallique) avec une base de remboursement des couronnes passant à 120 € en 2019.

Pour les patients bénéficiaires de la CMU-C, les plafonds des tarifs dentaires seront revalorisés (pour une couronne métallique, le plafond passera de 230 € à 250 €) et la prise en charge complète étendue à des actes supplémentaires.



Par ailleurs, le prix des soins conservateurs augmentera avec, par exemple, pour le traitement d'une carie, un acte qui s'élèvera à 67 € en 2018 (contre 41 € aujourd'hui).

Enfin, pour les chirurgiens-dentistes réalisant des consultations sur des patients atteints de handicap mental et/ou psychique sévère, les séances seront revalorisées à 60 € (ou 90 € en cas d'utilisation d'une technique de sédation).

- **À partir du 1 janv. 2018**

### **Soins funéraires autorisés pour les personnes atteintes du VIH ou d'une hépatite virale**

À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2018, les personnes décédées, atteintes du sida ou d'une hépatite virale, pourront recevoir après leur décès des soins funéraires visant à la conservation des corps (thanatopraxie). Un arrêté a été publié en ce sens au *Journal officiel* du 20 juillet 2017.

Les soins funéraires de conservation du corps restent néanmoins interdits pour les personnes décédées notamment de :

- rage ;
- choléra ;
- peste ;
- fièvres hémorragiques virales graves et contagieuses ;
- syndrome respiratoire aigu sévère ;
- maladie de Creutzfeld-Jakob.

- **À partir du 1 janv. 2018**

### **Offre de prêt immobilier : doit-on obligatoirement faire verser son salaire dans la même banque ?**



Quand vous demandez un prêt immobilier, il arrive que votre banque conditionne sa proposition à une domiciliation des revenus (virement automatique de votre salaire sur un compte ouvert dans cette banque) au moment de la signature du contrat de prêt.

Une ordonnance du 1<sup>er</sup> juin 2017 qui s'applique aux offres de prêts émises à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2018 va permettre de limiter à 10 ans l'obligation de domiciliation des revenus (ou moins si la durée de prêt est moindre).

Au 1<sup>er</sup> janvier 2018, les banques et les établissements de crédit qui imposeront la domiciliation des salaires (ou des revenus assimilés) pour l'octroi d'un crédit immobilier seront en effet tenus :

- d'en informer clairement l'emprunteur ;
- de préciser la nature de l'avantage individualisé obligatoirement consenti en contrepartie.

La domiciliation des salaires ou des revenus ne pourra toutefois excéder une période de 10 ans sans pouvoir excéder la durée du prêt.

Si l'emprunteur ne respecte pas son engagement, la banque pourra supprimer l'avantage consenti pour l'ensemble des échéances restantes.

À l'issue du délai prévu dans le contrat, l'emprunteur pourra choisir de domicilier son salaire ou ses revenus dans un autre établissement, tout en conservant l'avantage individualisé jusqu'au remboursement intégral du prêt, sans risquer des pénalités.

Toute clause par laquelle le prêteur conditionnerait l'octroi du prêt à la condition de domiciliation sans l'assortir en contrepartie de l'avantage individualisé, serait réputée non écrite

- **À partir du 13 janv. 2018**

### **Fraude à la carte bancaire en cas de vol ou de perte : une franchise bientôt revue à la baisse**

À partir du 13 janvier 2018, le titulaire d'une carte bancaire perdue ou volée, victime d'une fraude, devra payer une franchise de 50 € pour les opérations effectuées avant opposition et pour lesquelles le code confidentiel de la carte a été utilisé. La franchise, actuellement de 150 € diminuera donc de 100 €. C'est ce que prévoit l'article 2 de l'ordonnance du 9 août 2017 relative aux services de paiement.

Par ailleurs, à partir du 13 janvier 2018, le titulaire de la carte bancaire, victime d'une fraude, ne devra plus payer de franchise dans les cas suivants :

- la perte ou le vol de la carte n'a pas pu être détecté avant la fraude ;
- la perte de la carte est le fait d'un employé de la banque émettrice.



- **Jusqu'au 31 janv. 2018**

### **Achat d'un vélo électrique : l'aide de l'État, c'est jusqu'à quand ?**

Vous avez acheté ou vous envisagez d'acheter un vélo à assistance électrique (VAE) qui n'utilise pas de batterie au plomb ? Vous avez jusqu'au 31 janvier 2018 pour bénéficier d'une aide d'État. Le montant de l'aide étant fixé à 20 % du coût du vélo (TTC) sans pouvoir être supérieur à 200 €.

Pour bénéficier de l'aide d'État, il faut remplir 3 conditions cumulatives :

- être majeur ;
- être domicilié en France ;
- acheter un vélo à assistance électrique.

Le vélo doit :

- être neuf ;
- disposer d'une assistance électrique qui n'utilise pas de batterie au plomb ;
- être équipé d'un moteur électrique d'une puissance nominale continue maximale de 0,25 kilowatt.

Attention, une fois acheté, vous ne pouvez pas vendre votre vélo électrique dans l'année suivant son acquisition.

Pour bénéficier de cette aide, l'acheteur effectue une demande de remboursement après l'achat du vélo.