



ACTION DE GROUPE
DE LA
CONFÉDÉRATION NATIONALE
DU LOGEMENT
CONTRE
IMMOBILIERE 3F

CONTACTS PRESSE

Lanniée Marie-Charlotte

marie-charlotte.lannieee@lacnl.com

01 48 57 95 78



Action de groupe de la CNL contre Immobilière 3F, Plus de 480 000 habitants concernés

La Confédération Nationale du Logement lance sa première action de groupe contre le bailleur social Immobilière 3F. En cause, une clause abusive du contrat de bail qui concerne l'ensemble de ses locataires.

3F est composé d'Immobilière 3F, société mère, et d'entreprises sociales pour l'habitat implantées dans quinze régions. 3F gère près de 190 000 logements sociaux *.

Chacun de ses contrats de location contient un article prévoyant une pénalité de 2% à la charge du locataire en retard de tout ou partie du paiement du loyer, des charges et éventuellement du supplément de loyer de solidarité.

Or, cette clause est abusive.

Ceci implique que toutes les facturations émises à l'encontre des locataires sur la base de cet article n'ont aucun fondement.

La CNL, forte de sa représentativité et de son réseau sur l'ensemble du territoire français, va mener sa première action de groupe sur ce point de contentieux devant le Tribunal de Grande Instance de Paris où la société Immobilière 3 F a son siège social.

Elle concerne tous les locataires de la société 3F présents sur le territoire national.

**Chiffres Immobilière 3F*

ACTION DE GROUPE DE LA CNL CONTRE IMMOBILIERE 3 F

La Confédération Nationale du Logement lance sa première action de groupe contre le bailleur social Immobilière 3F.

PRÉSENTATION D'IMMOBILIÈRE 3F

3F constitue le pôle immobilier du groupe Solendi.

3F est composé d'Immobilière 3F, société mère, et de 13 entreprises sociales pour l'habitat implantées dans quinze régions.

Le groupe gère près de 190 000 logements sociaux dont plus de 123 000 en Île-de-France. Cela représente près de 480 000 habitants.

Les chiffres cités proviennent du site internet du groupe 3F (www.groupe3f.fr)

CLAUSE ABUSIVE DANS LE CONTRAT DE LOCATION

Chaque contrat de location d'Immobilière 3F contient un article prévoyant une pénalité de 2% à la charge du locataire en retard de tout ou partie du paiement du loyer, des charges et éventuellement du supplément de loyer de solidarité. (exemple d'un contrat de location en page 5).

Or, cette clause est abusive.

Une clause est considérée comme abusive lorsqu'elle crée un déséquilibre entre le bailleur et le locataire, en faveur du premier.

Dans le cas du présent contrat de bail d'Immobilière 3 F, seul le bailleur bénéficie d'une clause lui permettant d'obtenir automatiquement réparation d'un supposé préjudice résultant d'un manquement du locataire à ses obligations, alors que ce même bail ne prévoit aucune sanction automatique contre le bailleur en cas de manquement de celui-ci à ses propres obligations.

ACTION DE GROUPE DE LA CNL

La CNL, en tant qu'association nationale de consommateurs agréée va mener sa première action de groupe.

Elle va donc attaquer Immobilière 3F sur cette clause abusive devant le Tribunal de Grande Instance de Paris où la société Immobilière 3 F a son siège social.

Cependant, elle concerne tous les locataires de la société 3F présents sur le territoire national.

- aux locataires des immeubles situés dans les communes des zones de revitalisation rurale mentionnées dans la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire ;

- aux locataires des logements des grands ensembles et des quartiers d'habitat dégradé mentionnés au I de l'article 1466A du Code général des impôts ;

- aux locataires des logements financés à compter du 5 janvier 1977 au moyen de prêts locatifs aidés accordés par le Crédit Foncier de France prévus à la sous section 3 de la section I du chapitre unique du titre III du livre III du Code de la Construction et de l'Habitation.

B. Charges.

La Société est fondée à demander au locataire, en plus du loyer, le règlement des charges récupérables énumérées par le décret n° 87-713 du 26 août 1987.

Les charges sont récupérables sur l'ensemble des lieux loués désignés aux conditions particulières du présent contrat ; elles s'appliquent donc au local d'habitation et à l'emplacement du parking loué, le cas échéant, à titre accessoire.

Une provision sur le montant de ces charges est exigible chaque mois, payable en même temps que le loyer et versée à valoir sur les comptes d'apurement annuel. La provision mensuelle sur charges peut être révisée à tout moment pour tenir compte de l'augmentation des dépenses, sous réserve pour la Société d'en donner les justifications.

Article 5. PAIEMENT DU LOYER ET DES CHARGES

Le loyer et, le cas échéant, le supplément de loyer de solidarité, augmentés de la provision sur les charges, sont payables mensuellement, à terme échu et exigibles le premier jour du mois.

La Société remet gratuitement au locataire, sur sa demande, toutes pièces justificatives de paiement, telles que quittances ou reçus portant le détail des sommes versées par lui.

Le retard dans le paiement d'une partie ou de la totalité du loyer, du supplément de loyer de solidarité et des dépenses récupérables, donne lieu au versement par le locataire d'une somme égale à 2 % du montant impayé.

En cas de pluralité de locataires, chacun d'eux est tenu conjointement et solidairement au paiement du loyer, du supplément de loyer de solidarité et des charges récupérables.

Article 6. DÉPÔT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution de ses obligations, le locataire verse à la signature du présent contrat, un dépôt de garantie égal à un mois de loyer en principal.

Le dépôt de garantie ne sera pas réévalué. Il ne produira pas d'intérêt pendant la durée de la location. Il sera restitué au locataire dans un délai de deux mois à compter de la fin de la location, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues à la Société et des sommes dont celle-ci pourrait être tenue au lieu et place du locataire, sous réserve qu'elles soient dûment justifiées.

Article 7. ÉTAT DES LIEUX

Au plus tard lors de la remise des clés, un état des lieux contradictoire, signé par la Société et par le locataire, est établi et annexé au présent contrat.

En l'absence d'état des lieux contradictoirement établi entre les parties, un état des lieux est établi par huissier de justice, à frais partagés, à l'initiative de la partie la plus diligente, l'autre partie dûment appelée.

En fin de location, il est procédé contradictoirement avec le locataire à l'établissement d'un état des lieux de sortie.

Le cas échéant, une liste des réparations locatives à effectuer est établie par comparaison entre les mentions de l'état des lieux d'entrée et celles de l'état des lieux de sortie. La détermination du montant et du mode de paiement des réparations à effectuer est alors fixée et précisée au locataire, compte tenu de l'usure normale des lieux.

Article 8. OBLIGATIONS GÉNÉRALES DE LA SOCIÉTÉ ET DU LOCATAIRE

Les obligations générales de la Société et du locataire sont régies par les articles 6 et 7 de la loi n° 89-462 du 06 juillet 1989, la législation H.L.M. et le présent contrat.

A. Occupation - Jouissance.

Le locataire s'engage à garnir le logement et à le maintenir garni pendant toute la durée de la location de meubles et objets mobiliers d'une valeur suffisante pour répondre en tous temps du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du présent contrat.

De même, le locataire s'engage à habiter paisiblement les lieux loués, suivant leur destination qu'il s'interdit de modifier. Il utilise les équipements et accessoires communs de l'immeuble en respectant le droit d'usage concurrent des autres occupants et de telle façon que la Société n'en soit jamais inquiétée.

Le locataire doit occuper le logement personnellement. La cession et l'échange de son droit à la location sont interdits en application de l'article L 353-15 du Code de la Construction et de l'Habitation.

De la même manière, la sous-location totale ou partielle du logement, même à titre gratuit, en meublé ou non, est interdite en application de l'article R 353-13 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le locataire répond des dégradations et pertes survenant pendant la durée du contrat, dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute.

Il doit, pendant toute la durée du contrat, faire assurer les lieux loués, auprès d'une compagnie agréée et pour une somme suffisante, contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire, notamment contre l'incendie, les dégâts des eaux, les risques locatifs et le recours des voisins. Il doit justifier de cette assurance à chaque demande de la Société.

La justification de l'assurance est faite par la remise à la Société d'une attestation de l'assureur du locataire ou d'une attestation du représentant de cet assureur.

Le locataire est seul responsable des dommages causés à l'immeuble, aux occupants et autres personnes s'y trouvant, par lui-même, par les personnes dont il doit répondre ou par les animaux et les objets qu'il a sous sa garde.

De même, le locataire ne peut rechercher ou inquiéter la Société à raison des troubles ou des dommages qu'il subirait du fait des autres locataires ou occupants de l'immeuble ou de toute autre personne.

De convention expresse, la Société se réserve de poursuivre

ACTION DE GROUPE, MODE D'EMPLOI

Depuis le 1^{er} octobre 2014, une action de groupe peut être intentée par un groupe de consommateurs lésés. L'action de groupe se divise en deux grandes étapes : tout d'abord, le jugement sur la responsabilité du professionnel puis l'exécution du jugement pour l'indemnisation des consommateurs lésés.

QUELLES CONDITIONS ?

L'article L 423-1 du code de la consommation prévoit qu'une action de groupe pourra être menée afin de réparer un préjudice subi par des consommateurs « *placés dans une situation similaire ou identique* ». Les consommateurs devront également avoir, pour cause commune, un manquement d'un ou de mêmes professionnels à leurs obligations légales ou contractuelles. Le préjudice peut avoir été causé lors de la vente d'un bien ou la fourniture d'un service. L'action de groupe peut également être menée si le professionnel exerce des pratiques anticoncurrentielles.

COMMENT ?

L'action de groupe sera menée par une association de consommateurs représentative au niveau national et agréée. Celle-ci représentera alors les consommateurs lésés durant toute la durée de la procédure.

L'association formera une demande d'action de groupe auprès du Tribu

nal de Grande Instance du lieu où demeure le défendeur. Si le défendeur demeure à l'étranger ou si, ni sa résidence ni son domicile, ne sont connus, le Tribunal de Grande Instance de Paris est alors compétent.

LE JUGEMENT ?

C'est ensuite le juge du TGI qui jugera de la responsabilité du professionnel. Si la responsabilité est retenue, ce jugement fera l'objet d'une publicité permettant à l'ensemble des consommateurs de prendre connaissance de cette action et de la rejoindre s'ils ont subi le préjudice commis par le même professionnel.

Un délai sera fixé pendant lequel les consommateurs pourront rejoindre le groupe formé. Ces consommateurs pourront alors se rapprocher de l'association requérante ou du professionnel. Passé ce délai, les consommateurs ne pourront plus faire partie de l'action de groupe ni être représenté par l'association requérante.

L'INDEMNISATION ?

Le juge devra déterminer, lors du jugement sur la responsabilité, le préjudice subi par les consommateurs. Il évaluera ensuite le montant de ce préjudice. Cette réparation peut être pécuniaire mais également en nature si le juge estime que cette dernière est plus adaptée. Il fixera enfin le délai, imposé au professionnel,

dans lequel la réparation du préjudice devra intervenir.

Le professionnel versera, à l'association requérante, la somme permettant d'indemniser les consommateurs lésés. Cette somme sera immédiatement versée sur un compte de dépôt à la Caisse des dépôts et consignations. L'association sera ensuite chargée de répartir la somme entre les consommateurs membres de l'action de groupe.

Si le professionnel ne verse pas la somme due dans le délai imparti, l'association requérante représentera les consommateurs non indemnisés et devra faire part de ce manquement, dans le délai imparti à cet effet, au juge. Passé ce délai, plus aucune demande d'indemnisation ne pourra être portée.

QUELLES CONSÉQUENCES ?

La publication du jugement permet aux consommateurs, ayant subis le même litige avec le même professionnel, d'adhérer, au groupe de consommateurs déjà lésés, dans un certain délai.

Passé ce délai les consommateurs ne pourront plus bénéficier de cette action de groupe et aucune autre action de groupe ne pourra être menée si elle se base sur les mêmes manquements, sur les mêmes faits et si elle a pour but de réparer le même préjudice.

Le consommateur qui n'aura pas adhérer à l'action de groupe dans les délais pourra toutefois exercer une action individuelle.

LA CONFÉDÉRATION NATIONALE DU LOGEMENT

**La CNL est une association agréée
de consommateurs.**

**C'est la première organisation
nationale de défense des intérêts
des usagers du logement et des
consommateurs.**

LA DÉFENSE DES INTÉRÊTS DES CONSOMMA- TEURS ET DES USAGERS DU LOGEMENT AU CŒUR DE L'ACTION DE LA CNL

La mission principale de la CNL consiste à défendre les droits des consommateurs, locataires, copropriétaires et accédants à la propriété.

Elle milite pour un droit au logement pour tous, la préservation du pouvoir d'achat et l'amélioration de la vie quotidienne des familles.

La CNL siège dans toutes les instances nationales et locales de concertation et de médiation en matière de logement et de consommation.

UNE ASSOCIATION REPRÉSENTATIVE

Lors des élections d'administrateurs locataires dans les conseils d'administration des organismes d'habitat social de 2010, la CNL a confirmé sa position de première organisation nationale représentative des locataires avec 43 % des élus.

UN MAILLAGE TERRITORIAL IMPORTANT

La CNL, c'est 70 000 familles adhérentes et plus de 780 représentants élus aux conseils d'administration des organismes d'habitat social.

C'est une association présente dans 22 régions, organisée en 89 fédérations départementales qui regroupe plus de 4 600 amicales de locataires sur tout le territoire français.

LES DATES CLES

1916 / Naissance de l'Union Confédérale des Locataires de France et des colonies (UCL).

1946 / L'UCL fait place à la Confédération Nationale des Locataires, des usagers de l'eau, du gaz et de l'électricité (CNL).

1964 / Adhésion à l'Alliance Internationale des Locataires.

1973 / L'association s'ouvre aux personnes accédant à la propriété de leur logement et devient la Confédération Nationale du Logement.

1980 / La CNL est agréée association de consommateurs.



Confédération Nationale du Logement

Association nationale agréée de consommateurs

8 rue Mériel - BP119 - 93104 Montreuil cedex - Tél. : 01 48 57 04 64 - Email : cnl@lacnl.com

www.lacnl.com