

# LE MILITANTISME DU QUOTIDIEN AU SERVICE DES HABITANTS

## LES **EUROS** DE L'ACTION



# LES EUROS DE L'ACTION



## Les euros de l'action ?

Les amicales CNL, ce sont des milliers de militantes et militants qui se battent quotidiennement pour les habitants, au plus près d'eux, dans les quartiers.

Outre un travail politique important à travers l'interpellation des élus et la diffusion de nos propositions, les militants sont présents sur le terrain au quotidien pour défendre les intérêts des locataires, des accédants et des consommateurs. Parmi les différentes actions entreprises par les militants CNL sur le terrain, le contrôle des charges occupe ainsi une grande partie de leur temps. Par cette action, les militants CNL vérifient la régularité des charges imputées aux locataires sur la quittance ; et cela donne lieu à d'importantes victoires.

Pour démontrer l'intérêt et l'efficacité de l'action collective, dont certains osent encore douter, nous avons décidé de lancer un compteur national des sommes récupérées grâce à ces actions. De cette manière, nous souhaitons également prouver l'importance de conserver un lien de proximité entre bailleur social et locataires : si les organismes de logement social sont regroupés en mégastuctures, comment les associations de défense des locataires pourront-elles intervenir à l'échelle de l'immeuble ou de la résidence pour contrôler les charges ? Eloigner les associations de défense des locataires des lieux de décisions, c'est diminuer leur pouvoir d'action et donc renverser le rapport de force au détriment des locataires.

## Qu'est-ce que le contrôle de charges ?

Les charges locatives sont les dépenses couvrant l'entretien de l'immeuble, les services assurés pour le logement ainsi que certaines taxes. Les charges sont réparties entre le bailleur et les locataires. Les charges payées par les locataires sont appelées charges récupérables. Elles sont couvertes dans un premier temps par le bailleur qui les facture ensuite aux locataires.

Les charges récupérables facturées par le bailleur aux locataires doivent correspondre aux charges réellement payées par le bailleur.

Un contrôle de charges peut être organisé par les militants de la CNL dans le but, à travers la vérification des factures payées par le bailleur, de s'assurer que les charges demandées par celui-ci aux locataires ne sont pas surévaluées.

**Dans le cas d'une surévaluation, la CNL se mobilise pour obtenir un remboursement des locataires.**

**Michel Mittenaere, Président de la CNL Île-de-France, vous explique le contrôle des charges :**

<https://youtu.be/yFhOJ01fPjo>

## Des exemples concrets :

« En août 2017, un homme se présente à la permanence de la fédération 71 et nous explique que son ancien bailleur ne veut pas rembourser le dépôt de garantie de son ancien logement dont il a déménagé récemment. Comptant sur ces 800 euros, le locataire a engagé des frais pour l'équipement de son nouveau logement et se retrouve donc dans une situation financière délicate avec un découvert à la banque. La situation de notre nouvel adhérent était compliquée : le logement a été vendu pendant la période d'occupation du logement, c'est donc le nouveau bailleur qui contestait son obligation de reverser le dépôt de garantie car il affirmait ne pas l'avoir perçu. Après l'étude des documents et des textes juridiques, nous avons appris que le dépôt de garantie avait été versé à la locataire précédente en remboursement de son propre dépôt de garantie. Nous sommes donc immédiatement intervenus auprès du bailleur en lui rappelant la loi et ses obligations. Notre intervention a abouti à un remboursement du locataire à hauteur de **600 euros**. »

**Colette Bury, Présidente de la fédération CNL de Saône-et-Loire**

# LES EUROS DE L'ACTION



« Récemment, nous sommes intervenus sur un problème de charges récupérables d'une résidence à Paris (14<sup>e</sup>). Depuis 2015, le gardien n'effectuait plus ni le balayage de la cour ni le ramassage des papiers, les charges récupérables du gardien n'étaient donc plus justifiées. Nous sommes entrés en contact avec le bailleur qui nous a proposé de remplacer ces tâches ménagères par l'entretien des espaces verts. Nous avons alors obtenu le remboursement des charges du gardien pour 2015 et 2016 soit **36 412 euros** ainsi que la suppression des charges soit **18 000 euros** par an. Dorénavant, ces prestations seront confiées à une société choisie en accord avec le bailleur pour un coût d'environ 4 500 euros par an sur l'ensemble des logements. »

**Josiane Lamotte, Administratrice de la fédération CNL de Paris**

« A Marseille, les locataires du groupement Lorette (73 logements) se sont aperçus qu'il n'y avait plus ni gardien ni gestionnaire quand ils ont dû sortir eux-mêmes les poubelles pendant 10 mois. Ils ont alors décidé de s'unir et de s'organiser en créant une amicale CNL : ce fut un succès puisque 90 % des locataires de la résidence ont adhéré. Par la suite, ils se sont penchés sur le contrôle des charges locatives et ont constaté plusieurs anomalies dont la récupération du salaire de l'agent d'entretien à 100 % alors que ce poste n'était pas occupé ! Si le bailleur n'a donné que très peu d'informations tout au long du contrôle, l'amicale ne s'est pas laissée faire et les locataires ont obtenu le remboursement de plus de **30 000 euros** de charges. »

**Mehdi Achouri, Président de l'amicale CNL Clos des Figuiers**

## Y-a-t-il d'autres actions de la CNL qui mènent à des remboursements ?

Au-delà du contrôle de charges, la CNL œuvre au quotidien pour les habitants et d'autres actions entreprises par nos amicales engendrent également des remboursements pour les locataires.

### L'AIDE AUX LOCATAIRES EN SITUATION DIFFICILE

« Une jeune femme est venue à une de nos permanences avec un courrier de l'OPAC concernant les frais de remise en état du jardin de son père qui venait de décéder après une longue hospitalisation. La somme de 986,94 euros lui était réclamée car le jardin et la haie n'avaient pas été entretenues et nécessitaient une importante intervention afin de permettre la relocation du logement. Notre intervention auprès du bailleur en expliquant les circonstances et les difficultés de la jeune femme, bénéficiaire du RSA, a abouti à une remise de la moitié de la somme, payable selon un échéancier supportable pour son budget. »

## Le compteur



\*(depuis 2014)

# LES EUROS DE L'ACTION



## La CNL

*La CNL est la première organisation nationale de défense des intérêts des habitants et des consommateurs. C'est une association agréée de consommateurs.*

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 dernières élections des représentants des locataires dans les conseils d'administration des organismes de logement social (HLM et EPL) de 2014, la CNL a confirmé sa position de première organisation nationale représentative des locataires avec près de 700 élus.

### UN MAILLAGE TERRITORIAL IMPORTANT

La CNL, c'est 70 000 familles adhérentes. C'est une association présente dans 21 régions, organisée en 89 fédérations départementales qui regroupent plus de 4 600 amicales de locataires sur tout le territoire français.



## LES DATES CLÉS

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'Union internationale des locataires.

1973

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

1980

La CNL est agréée association de consommateurs.

2015

La CNL est agréée association de jeunesse et d'éducation populaire.

2016

La CNL fête ses 100 ans.

## CONFÉDÉRATION NATIONALE DU LOGEMENT

8 rue Mériel - BP 119 - 93100 Montreuil Cedex - Tél. : 01 48 57 04 64 - Fax : 01 48 57 28 16 - Email : [cnl@lacnl.com](mailto:cnl@lacnl.com)

Confédération Nationale du Logement - @La\_CNL - Confédération Nationale du Logement

[www.lacnl.com](http://www.lacnl.com)