



LOCATAIRES DE PARIS HABITAT, ENSEMBLE, DÉFENDONS NOS DROITS!

Class action" dans les HLM



du 12 octobre 2014

Cent mille locataires assignent Paris Habitat OPH, le plus gros bailleur d'Île-de-France. Ils réclament le remboursement de frais perçus pour "la surveillance des ascenseurs".

Le préjudice est estimé à environ 30 euros par locataire. Mais pour le premier bailleur social de France, la facture pourrait avoisiner les 3 millions d'euros. Dix jours après l'entrée en vigueur de [la loi Hamon](#), le syndicat du logement et de la consommation (SLC-CSF) de Paris lance la première "action de groupe" pour obtenir le remboursement de charges locatives. L'association, affiliée à la Confédération syndicale des familles, assigne Paris Habitat-OPH afin d'obtenir le remboursement des dépenses de télésurveillance des ascenseurs pour près de 100.000 locataires.

Depuis trois ans, le bailleur social, qui représente à lui seul environ 50% de l'offre sur la capitale, facture environ 10 euros par an à ses locataires les frais liés au dispositif de télésurveillance des ascenseurs, ce qui est "en contradiction avec la réglementation en matière de charges locatives", insiste la SLC-CSF. Paris Habitat compte 5.300 cabines d'ascenseurs. La prestation contestée concernant la télésurveillance/téléalarme coûte 250 euros TTC par cabine et par an, soit 1,3 million d'euros par an. En juillet 2013, le président de la SLC-CSF, Emmanuel Spinat, qui siège au conseil d'administration du premier Office de France, avait adressé un courrier au directeur général de Paris Habitat pour lui demander de cesser la "récupération abusive de ces charges" tout en rappelant la jurisprudence de la Cour de cassation, qui avait confirmé qu'elles ne pouvaient pas être imputées aux locataires. Par un courrier daté du 18 septembre 2013, il lui a été répondu que "Paris Habitat s'estime fondé à répercuter ces dépenses". Eu égard à la faiblesse des enjeux, les locataires ne risquaient pas de se pourvoir individuellement. "L'action de groupe modifie quelque peu le rapport de force", se félicite Emmanuel Spinat.

"Paris Habitat s'estime fondé à répercuter ces dépenses"

Cette deuxième class action à la française illustre [l'utilité de ce nouveau dispositif](#) s'adressant aux consommateurs victimes d'un préjudice matériel dont le montant est trop faible pour qu'une démarche individuelle soit entreprise devant la justice. La toute première action de groupe a été lancée le 1er octobre par l'association de consommateurs UFC-Que choisir à l'encontre du groupe immobilier Foncia, accusé de facturer abusivement des frais d'expédition de quittances. Pour un préjudice total estimé à 44 millions d'euros.

Contacté par le JDD, Paris Habitat soutient assumer la totalité des frais de télésurveillance. "En revanche, en ce qui concerne la téléalarme, rendue obligatoire par la loi de 2003, le décret nous autorise à récupérer cette dépense, soit 50 centimes par mois et par locataire", plaide l'Office, qui "prendra acte de la décision" du tribunal.

Le SLC-CSF étudie par ailleurs la possibilité de lancer une autre action de groupe, toujours à l'encontre de Paris Habitat, sur un sujet de désaccord important avec le bailleur : l'indemnisation des locataires par les pénalités sanctionnant les défaillances des ascensoristes en matière d'entretien et de maintenance. En 2009, année record, le montant des pénalités appliquées par Paris Habitat s'était élevé à 1,65 million d'euros, mais seulement 150.000 euros avaient servi à indemniser les locataires. Selon un rapport de la mission interministérielle d'inspection du logement social (Miilos), "la position de l'Office est ici juridiquement contestable".

Christel de Taddeo - Le Journal du Dimanche



du 17 octobre 2014

Paris Habitat suspend les charges de télésurveillance

Suspension des charges liées à la télésurveillance des ascenseurs et rédaction d'un moratoire. Le conseil d'administration du bailleur social [Paris Habitat](#), menacé par une action de groupe par l'association de locataires SLC-CSF, a décidé hier de lancer une étude juridique pour étudier « la récupérabilité » des charges. Si, d'ici le prochain conseil, au mois de décembre, l'ambiguïté demeure, ce doute profitera aux locataires. Selon l'association, il s'agirait d'une « pratique illicite qui occasionnerait un préjudice annuel de 10 € par locataire concerné », soit un préjudice pouvant atteindre 3 M€ pour l'ensemble des locataires de Paris Habitat sur les trois dernières années.