



## AGENCES IMMOBILIÈRES DANS LE VISEUR P.3



Notre document exclusif P.7/8 à découper

- La force de l'UFC :  
des femmes et des hommes qui agissent ! ..... p. 2
- Quelle garantie pour des produits achetés ..... p. 4
- Tarifs bancaires :  
toujours l'avantage aux banques ! ..... p. 5

**QUE**  
**CHOISIR**

PRODUITS COSMÉTIQUES

*Les substances  
indésirables*



# ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE L'UFC QUE CHOISIR Luce Lorenzin reconduite à la présidence

Les membres et sympathisants de l'association UFC Que Choisir NC se sont réunis en Assemblée générale le 10 mars en soirée dans la salle d'honneur de la Mairie de Nouméa. Atmosphère détendue et conviviale pour des retrouvailles annuelles mais studieuses car l'ordre du jour était chargé. La feuille d'émargement indiquait 76 adhérents présents et 50 représentés. Ouverture de la séance par la Présidente à 17 h 40.

Les rapports moral et financier de l'année 2015 ont été présentés successivement aux adhérents à jour de leur cotisation, puis adoptés à l'unanimité tout comme les perspectives 2016 de l'association et le budget prévisionnel.

Adoption aussi du maintien de l'adhésion à 3000 frs/an (5000 frs pour les couples, 2000 frs pour les bénévoles et 1000 frs pour l'adhésion solidaire) et mise en place d'une adhésion à 2000 frs (4000 frs pour les couples) à l'occasion de la **journée mondiale du consommateur**, chaque année le 15 mars, pour les nouveaux adhérents.

## ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

- Sont sortants : Gilles Vernier, Bernard Villechalane
- Ont démissionné : Bernadette Hoarau, Liliane Maillard
- Un poste n'a pas été pourvu lors de la précédente AG.

5 postes sont ouverts. Ont fait acte de candidature conformément au règlement intérieur et à l'appel à candidature : Yves Bouttin, Gilles Josnin, Sonia Lacabanne, Alain Tapping, Gilles Vernier, Bernard Villechalane. Le nombre de candidats étant supérieur à celui des postes à pourvoir, Sonia Lacabanne a retiré sa candidature. Une ad-

hérente déplore le fait que cela accroît l'absence de parité au sein du Conseil. Personne ne demandant le vote à bulletin secret, la Présidente fait procéder au vote à mains levées. Sont élus à l'unanimité : Yves Bouttin, Gilles Josnin, Alain Tapping, Gilles Vernier et Bernard Villechalane.

Les **administrateurs** élus lors des Assemblées Générales, ainsi que les **bénévoles**, assurent :

- **L'accueil du public et le conseil aux adhérents**, dans nos locaux, au téléphone, réponses aux courriels.
- **Les enquêtes** : sur les prix, sur les informations attendues de la part des professionnels, sur le respect de la législation, etc.
- **La participation aux réunions des collectivités publiques** où l'association représente les consommateurs, avec, au préalable, un travail important de préparation des dossiers et de coordination au sein de l'UFC.
- **L'étude des projets de texte** des collectivités et leur suivi en phase d'application.
- **L'information générale des consommateurs** : rédaction

## COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION :

Yves Bouttin, Michel Davarend, Françoise Kerjouan, Gilles Josnin, François Levaucher, Luce Lorenzin, Jacques Pusset, Alain Tapping, Gilles Vernier, Bernard Villechalane. Les questions posées par les adhérents pendant la préparation de l'assemblée générale sont présentées (sur les prix, la contribution calédonienne de solidarité, les déchets verts, sur des questions de civisme comme les tags, sur l'environnement) ont donné lieu à des échanges parfois animés mais passionnants.

## COMPOSITION DU NOUVEAU BUREAU

Pendant la réunion du nouveau CA, un tirage au sort de lots donnés par des adhérents est effectué, puis la composition du nouveau Bureau est annoncée à l'assistance.

- **Présidente** : Luce LORENZIN
- **Vice-président** : Michel DAVAREND
- **Vice-présidente** : Françoise KERJOUAN
- **Secrétaire** : Yves BOUTTIN
- **Secrétaire adjoint** : Gilles VERNIER
- **Trésorier** : Michel DAVAREND
- **Trésorier adjoint** : Jacques PUSSET

## FORCE DE L'UFC : des femmes et des hommes qui agissent !

d'articles et diffusion du Bulletin, publication sur le site UFC, interventions dans les médias, représentation de l'association lors de diverses réunions publiques

- **La gestion de l'association** passe par des tâches de fond mais aussi des tâches très ponctuelles qui peuvent être assurées par des bénévoles peu disponibles.

**Tous ces membres de l'association, administrateurs et bénévoles, assurent ces services gracieusement. En temps cumulé, cela a représenté en 2015 plus de 7 200 heures de travail, soit l'équivalent de 3 personnes à temps plein.**

N'hésitez pas à devenir bénévole quelle que soit votre disponibilité, vous pourrez rendre des services à l'association. Un seul critère : tenir votre engagement.

La **secrétaire** salariée à temps plein assure la gestion de l'agenda de l'association et un premier accueil d'autant plus performant qu'elle est très impliquée et qu'elle agrège 6 ans de connaissances.

Les **adhérents**, en s'affiliant, soutiennent l'action de l'association. Leur **nombre (plus de 1 100)** est un argument formidable qui donne du poids à l'UFC dans ses interventions auprès des Pouvoirs Publics et des professionnels.

Le **partage d'expérience** sur les problèmes de consommation qu'ils rencontrent et les remarques sur ce qui les surprend, enrichissent la réflexion pour mieux défendre les droits collectifs des consommateurs. La cotisation couvre une part importante des frais fixes de l'association pour lui donner les moyens d'agir.

## Bulletin d'adhésion à U.F.C. QUE CHOISIR NC

Nom ..... Prénom .....

Adresse ..... Né(e) le .....

Tél. .... Courriel .....



Montant de la cotisation annuelle : 3 000 F

Libellez votre chèque à l'ordre de **U.F.C. QUE CHOISIR** et adressez-le avec le présent bulletin à **U.F.C. QUE CHOISIR - BP2357 - 98846 NOUMEA CEDEX**

# LES AGENCES IMMOBILIÈRES DANS LE VISEUR

Début novembre 2015, les principales dispositions de la loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové) applicable en Métropole intéressant les locataires, sont entrées enfin en vigueur. Dans la foulée, la Fédération UFC Que Choisir a lancé une enquête auprès des agences immobilières afin de vérifier si le rapport de force entre locataires et propriétaires s'est rééquilibré. Le résultat (publié dans le numéro d'avril 2016 de *Que Choisir*) est sans appel : de nombreux manquements à la loi ALUR sont pointés à l'occasion de l'enquête. Notre Fédération a mis alors en demeure les 392 agences enquêtées pour lesquelles des illégalités ont été constatées (30 % des agences visitées) de se conformer à leurs obligations légales et réglementaires, en lien avec les associations locales UFC-Que Choisir. A défaut de quoi elle envisagerait des actions judiciaires.

La Fédération intervient par ailleurs auprès du Gouvernement en vue d'une baisse significative des plafonds des honoraires facturés aux candidats à la location, d'un renforcement des contrôles par l'administration afin d'assurer un véritable équilibre entre bailleurs et locataires, ainsi que la publication rapide des décrets toujours en attente, notamment ceux définissant

**(2 ans au lieu de 3) et pour la liste des documents qui ne peuvent être demandés au candidat à la location.**

## NOTRE ENQUÊTE AUPRÈS DE 11 AGENCES LOCALES

Nous avons profité de l'enquête menée par la Fédération pour faire un point sur les services et tarifs proposés chez nous par les agences immobilières. Grâce à nos bénévoles,

muniés lors de l'entretien avec un agent. *Ils varient entre 30 % du montant du loyer hors charges pour 1 agence, 50 % pour 3 agences, 60 % pour 3 agences, 70 % pour 1 agence et jusqu'à 95 % pour 1 agence.* Toutes les agences sauf 1 ont proposé au moins un appartement. Celle qui a refusé a indiqué que le candidat devait d'abord apporter les pièces justificatives. 4 interlocuteurs



la vétusté d'un logement lors d'un état des lieux. Sur ce dernier point, le décret a été publié depuis la parution de l'article et il est très décevant puisqu'il renvoie la définition de la grille de vétusté au cas par cas, par convention entre bailleur et locataire dès la signature du bail... très loin donc d'un objectif de rééquilibrage du rapport de force ! La loi ALUR ne s'applique pas en Nouvelle-Calédonie où les baux d'habitation sont régis par la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 étendue par la loi n°2012-1270 du 20 novembre 2012. L'encadrement législatif a été « adapté » au territoire, notamment sur la durée minimale du bail

11 agences immobilières ont été visitées anonymement en novembre dernier. Les enquêteurs étaient à la recherche d'un studio ou d'un T2 à louer pour un jeune membre de leur famille. Le candidat locataire disposait de revenus trois fois supérieurs au loyer proposé. Il était en CDI hors période d'essai et n'avait pas de garant. Sur les annonces postées en vitrine, *une seule agence affiche ses honoraires*, et encore, au global. A l'intérieur des locaux, nos enquêteurs ont noté que seules deux agences affichent clairement leurs honoraires, *ce qui est pourtant une obligation*. Les renseignements sur les hono-

raires ont finalement été com-

n'ont donné aucune information sur les appartements à visiter, 6 ont donné des informations standards, une seule des informations détaillées. *Pourtant, délivrance d'informations et conseils font partie des missions des agents immobiliers censés justifier leurs honoraires... Notons que l'agence qui a délivré des informations détaillées est celle dont les honoraires sont les plus faibles (30 % du montant du loyer).*

## RELEVÉS BANCAIRES ET CRÉDITS EN COURS

Si aucune agence ne fait de demande illégale de documents auprès du candidat, toutes demandent les 3 derniers rele-

vés de compte bancaire. Or ce sont des documents dont la communication porte atteinte à la vie privée. Ils peuvent malheureusement être demandés en Nouvelle-Calédonie alors qu'ils ne sont plus exigés en Métropole depuis 2002 !

Par contre, 3 agences ont demandé si le candidat avait des crédits en cours. Une façon habile de détourner la loi qui indique que le bailleur ne peut demander la production d'une attestation d'absence de crédit en cours.

Deux agences sur les 11 visitées ont demandé si le candidat présentait une personne pour se porter caution. Notre candidat n'ayant pas de garant, pour l'une d'elles, et malgré les garanties de revenus apportées, c'était rédhibitoire. Globalement, nos enquêteurs ont jugé *insuffisante voire très insuffisante la qualité du service proposé dans 6 agences sur 11 soit 55 %*. En Métropole, seulement 22 % des agences sont aussi mal notées...

L'enquête montre que les agences immobilières ont encore d'importants progrès à faire, comme afficher leurs honoraires afin que le consommateur sache précisément ce qu'il aura à payer, justifier les honoraires en informant et en conseillant de façon détaillée le candidat à la location, et pas seulement en le laissant lire l'annonce placardée (!), ne pas poser de questions concernant la vie privée du candidat, y compris sur ses engagements en matière de crédit. *Nous demandons par ailleurs à l'administration d'effectuer des contrôles concernant l'affichage des honoraires des agences et de sanctionner celles qui ne le font pas.*

Enfin, concernant les documents demandés aux candidats à la location, rappelons que les dispositions en vigueur en Métropole sont suffisantes pour apporter des garanties de ressources. *Ce qui signifie que les agences immobilières ne devraient pas avoir accès aux relevés bancaires.* La protection de la vie privée est un droit constitutionnel et la loi devrait être modifiée en ce sens. ■

# Quelle garantie pour des produits achetés : **COMMERCIALE OU DE CONFORMITÉ ?**



Les consommateurs sont souvent mal informés des garanties qui s'appliquent aux produits qu'ils achètent chez un professionnel. Les vendeurs ne leur facilitent pas la tâche, évoquant la « **garantie commerciale** » mais rarement la « **garantie de conformité** » alors qu'elle est automatique et effective jusqu'à 2 ans après l'achat.

En cas de défaut d'un produit (électroménager, informatique, téléphonie), il faut toujours envisager de faire jouer la garantie de conformité. Le bien est non conforme quand il est impropre à l'usage habituellement attendu d'un bien semblable (exemple : prévu pour fonctionner sur batterie, il doit être branché sur le secteur), ou bien il ne correspond pas à la description donnée par le vendeur (exemple : la couleur n'est pas la bonne) ou bien il ne possède pas les qualités annoncées par le vendeur (exemple : présent comme silencieux, l'aspirateur est bruyant) ou encore les informations pour son installation, ou les instructions d'utilisation ne sont pas adéquates.

## **LA GARANTIE DE CONFORMITÉ EST VALABLE 2 ANS**

En Nouvelle-Calédonie, la garantie de conformité est imposée par la délibération n° 14 du 6 octobre 2004 portant réglementation économique (articles 67-2 et s. créés par la délibération du 24 juin 2013). Dans les magasins et sur les sites internet locaux, elle est valable pendant 2 ans, et si le problème se manifeste moins de 6 mois après l'achat, le consommateur n'a pas à prouver que la panne

provient d'un défaut qui existait dès avant la vente du produit. Pour les achats et les sites internet en Métropole, la garantie légale de conformité est prévue par les articles L 211-1 et suivants du code de la consommation. Pour les achats dans d'autres pays, il faut se reporter aux lois du pays régissant le contrat ou au contrat lui-même. La majorité des sites internet et des magasins donne des informations incomplètes sur la garantie légale de conformité : soit il n'est pas mentionné vers qui se retourner en cas de problème pendant cette période de 2 ans, soit la procédure de retour au vendeur n'est pas précisée, soit l'information sur la durée même de la garantie n'est pas signalée. Même quand les consommateurs font valoir cette garantie légale, certains vendeurs ont tendance à la nier et à se décharger sur le fabricant. Or c'est le vendeur, notamment celui installé localement, que vous pouvez saisir le plus facilement ; quitte à ce que lui-même se retourne ensuite vers le producteur. Attention : à l'appui de votre réclamation, vous devrez fournir le justificatif d'achat (facture, ticket de caisse, bon de livraison).

**Vous pouvez alors exiger que l'appareil soit réparé ou remplacé.** En cas d'impossibilité, vous pouvez rendre le produit et vous le faire rembourser ou obtenir une réduction du prix. Lorsque la panne se manifeste moins de six mois après l'achat, le client n'a pas à prouver son origine et c'est au commerçant de démontrer qu'elle résulte d'un fait extérieur (par exemple d'une chute). Au-delà du délai de six mois, le consommateur devra apporter la preuve du défaut rendant le produit non conforme.

## **ET LA GARANTIE COMMERCIALE ?**

Cette garantie peut se cumuler avec la garantie commerciale (qui peut prévoir par exemple le remplacement de l'appareil pendant la période de réparation) et avec la garantie légale pour vice caché (mais qui est plus difficile à mettre en œuvre).

Les vendeurs évoquent souvent la garantie commerciale.

Suivant les prescriptions de la délibération du 6 octobre 2004, « La garantie commerciale offerte à l'acheteur prend la forme d'un écrit mis à la disposition de celui-ci.

*Cet écrit précise le contenu de la garantie, les éléments nécessaires à sa mise en œuvre, sa durée, son étendue territoriale ainsi que le nom et l'adresse du garant.*

*Il mentionne que, indépendamment de la garantie ainsi consentie, le vendeur reste tenu des défauts de conformité du bien au contrat et des vices rédhibitoires dans les conditions prévues aux articles 1641 à 1649 du code civil.»*

**Attention : la garantie commerciale n'est pas obligatoire** : elle est « offerte » par le vendeur à son client. Ainsi, elle est souvent de très courte durée et constellée d'exclusions... **Le consommateur a donc toujours intérêt à mettre en avant la garantie de conformité et à n'invoquer la garantie commerciale que pour les avantages supplémentaires qu'elle peut accorder.**

### **L'UFC- Que Choisir vous informe :**

Le **bulletin**, disponible à notre local ou dans divers lieux publics

**Site Web** de l'UFC- Que Choisir de Nouvelle-Calédonie  
<http://www.ufcnouvellecaledonie.nc/>

**Site Web national** de l'UFC - Que Choisir  
<http://www.quechoisir.org/>

Notre page **FACEBOOK**  
 Facebook UFC que choisir Nouvelle-Calédonie

## **Références utiles**

- **DAE** (Direction des Affaires Economiques) 7, rue Gallieni, Nouméa. Tél. 23 22 50 – Fax 23 22 51 – Site : [www.dae.gouv.nc](http://www.dae.gouv.nc)
- **Contrôle des prix** : tél. 23 22 55
- **Observatoire des prix** : tél. 05 67 89 (numéro vert)
- **DAVAR** (SIVAP) 2, rue Félix Russeil, Port autonome de Nouméa, tél. 24 37 45 – fax 25 11 12 – Site : [www.davar.gouv.nc](http://www.davar.gouv.nc)

# Tarifs bancaires : AVANTAGE AUX BANQUES !

La négociation des tarifs bancaires entre l'Etat, représenté par le haut-commissaire, et les banques a accouché d'une souris... Une toute petite souris ! » C'est la conclusion laconique de notre Présidente Luce Lorenzin dans son communiqué de presse du 4 février dernier sur les tarifs bancaires et l'avantage accordé aux banques.

• **Frais de tenue de compte :** Ils sont en moyenne de 3027 CFP par an en Nouvelle-Calédonie, contre 1665 CFP en métropole. 2 % de baisse, c'est une baisse de 60 CFP sur l'année, **soit 5 CFP par mois.**

• **Abonnement permettant de gérer ses comptes sur internet :**

Ils sont en moyenne de 5 040 CFP par an, contre 444 CFP en métropole. 15 % de baisse, c'est une baisse de 756 CFP en moyenne, **soit 63 CFP par mois.** Un effort considérable ?

• **Retraits d'espèces au guichet de l'agence teneur de compte :** ce tarif reste gelé, mais nous rappelons que notre analyse de juin 2015 montrait que cette opération est payante dans certaines banques si l'on ne détient pas de carnet de chèques ou pas de carte bancaire.

**Nous demandons à nouveau que tout détenteur de compte bancaire puisse retirer gratuitement de l'argent de son compte dans son agence de rattachement, indépendamment du fait d'être ou non possesseur d'un carnet de chèques ou d'une carte bancaire ou de retrait.**

Cette possibilité doit être ouverte et rappelée sur tous les extraits de compte.

• **Maintien de la gratuité de certains tarifs :**

Il s'agit soit de tarifs d'opérations « basiques » de gestion d'un compte bancaire (ouverture, fermeture, changement d'adresse, RIB, dépôt d'espèces...), soit de tarifs d'opérations qui font l'objet d'une tarification par ailleurs. Exemple : les frais de prélèvement peuvent bien être gratuits (ils le sont en Métropole) lorsque la mise en place d'un prélèvement coûte 1 155 CFP contre 101 CFP en France.

## COMPARAISON DESTARIFS

• **Sur les tarifs égaux ou inférieurs en Nouvelle-Calédonie par rapport à la métropole** (nous n'en comptons que 7 dans l'annexe de l'accord) :

- Les frais de prélèvement ;  
- Le virement occasionnel externe dans le territoire par internet : il était gratuit en métropole depuis au moins 2013, il est devenu gratuit sur le territoire. Sans doute parce qu'il est maintenant inclus dans l'abonnement internet (**10 fois plus cher qu'en métropole**) ?

- Le virement occasionnel externe dans le territoire en agence : gratuit en métropole en 2013, il est devenu payant et supérieur au tarif pratiqué sur le territoire. Reste à comprendre ce que « dans le territoire » signifie pour la métropole : Etats-membres de la zone Euro ?

- Les cartes de paiement international (paiements différé et immédiat) : nous avons déjà expliqué qu'il faut être vigilant dans cette comparaison sur les prestations proposées, en particulier sur le retrait d'espèces en DAB autres que ceux de sa banque.

- Le retrait d'espèces en DAB autres que ceux de sa banque : il peut être facturé jusqu'à 137 CFP par retrait dès le premier retrait. En métropole, un « quota » de retraits gratuits est proposé au client (de 1 à 7 retraits dans le mois). La comparaison est difficile !

- L'assurance perte ou vol des moyens de paiement : depuis plusieurs années, UFC Que Choisir s'interroge sur la pertinence d'une telle assurance : outre le fait qu'elle est parfois proposée en agence à un client qui n'en a manifestement pas besoin (défaut de conseil ?), la réglementation protège suffisamment le consommateur, y compris en Nouvelle-Calédonie.  
- Un service certes moins cher qu'en métropole, mais tout aussi inutile.

Le plafonnement des commissions d'intervention a manifestement déplu aux banques, déçues de ne pas pouvoir appliquer des tarifs supérieurs. **Il faut maintenant que l'Etat soit vigilant sur la notion de « personnes en difficulté »** (pour lesquelles le tarif est divisé par deux) car ce sont les banques qui **les détermineront.**

Depuis le 1er janvier 2016, la définition d'un « compte inactif » sera, comme en métropole, désormais encadrée par la loi. Les frais relatifs à leur tenue doivent maintenant être précisés en Nouvelle-Calédonie. Nous notons que ces tarifs ne font pas partie de l'accord. **Nous demandons qu'ils soient inférieurs aux frais de tenue de compte actif.**

## DE NOUVEAUX FRAIS BANCAIRES !

Nous avons noté l'apparition de nouveaux frais bancaires et l'augmentation parfois significative, sans justification, de certains frais. Nous constatons qu'aucun engagement n'a été pris par les banques sur ce sujet.

## NOUS DEMANDONS TOUJOURS :

• **Des frais bancaires qui correspondent à la réalité du service rendu. Les efforts consentis par les banques doivent se poursuivre bien au-delà du cadre du rapport Constans (les montants des bénéfices annoncés lors de la grève de mai 2015 n'ont pas été démentis par les banques...).** Ces efforts doivent notamment concerner plus de frais bancaires et être significatifs pour les consommateurs.



• **A défaut d'efforts significatifs proposés par les banques, nous demandons à nouveau au haut-commissaire de fixer les tarifs.**

• **Un accès direct et bien en évidence aux tarifs sur tous les sites internet des banques et de l'OPT**

• **La possibilité d'effectuer, sans frais, des retraits d'espèces au guichet de son agence de rattachement, indépendamment de la possession d'un carnet de chèques ou d'une carte bancaire ou de retrait.**

• **Un comportement responsable face à des populations fragiles : pas de proposition abusive de services inutiles.**

Nous appelons les consommateurs à saisir, lorsqu'ils n'ont pu résoudre leur problème avec leur responsable de compte, les services qualité des banques et à nous informer de cette saisie.

En effet, cette démarche est rarement faite par les consommateurs, par lassitude, par crainte ou par dépit. Les banques en déduisent que tout va bien... et s'en vantent !

La présidente de l'UFC NC :  
Luce LORENZIN

# BAUX D'HABITATION, LOYERS ET CHARGES...

## MONTANT DU LOYER

En contrepartie de l'occupation d'un appartement ou d'une maison, le locataire paye un loyer. Le montant de ce loyer figure dans le contrat de bail. Il est librement fixé par le propriétaire. Le loyer peut être indexé, mais cette indexation et les conditions d'application de l'indexation doivent être prévues par le bail.

En Nouvelle-Calédonie, depuis la délibération n°222 du 6 décembre 2006, un **indice de révision des loyers** (IRL) a été créé. Il est publié par l'Institut des Études Économiques et Statistiques (voir le site [www.isee.nc](http://www.isee.nc)). Pour les baux conclus après la date d'application de ce texte, la majoration annuelle du loyer ne peut excéder la variation de cet indice, sans pouvoir dépasser 2% , depuis la délibération n° 152 du 28 septembre 2011. Le site de la DAE propose une fiche pratique pour le calcul du montant révisé du loyer. ([www.dae.gouv.nc/portal/page/portal/dae/librairie/fichiers/28798252.PDF](http://www.dae.gouv.nc/portal/page/portal/dae/librairie/fichiers/28798252.PDF))

## CHARGES

En plus du loyer, le bailleur peut demander au locataire le paiement de certaines charges dites « récupérables ». En application de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs (étendue en Nouvelle-Calédonie par la loi n° 2012-1270 du 20 novembre 2012), ces charges, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles sur justification, en contrepartie :

**1° des services rendus** liés à l'utilisation du logement et à l'usage de l'immeuble, ainsi la fourniture d'eau, les dépenses de fonctionnement de l'ascenseur ...

**2° des dépenses d'entretien** courant et de menues réparations sur les parties communes, ainsi le nettoyage des halls et escaliers, le remplacement des ampoules de l'éclairage ...

**3° des redevances qui correspondent à des services publics** dont le locataire profite directement comme les redevances d'enlèvement des

ordures ménagères et d'assainissement.

Les charges locatives peuvent donner lieu au versement de provisions et doivent, en ce cas, faire l'objet d'une régularisation **au moins annuelle**. Les demandes de provisions sont justifiées par la communication de résultats antérieurs arrêtés lors de la précédente régularisation et lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou lorsque le bailleur est une personne morale, par le budget prévisionnel.

Un mois avant cette régularisation, le bailleur en communique au locataire le décompte par nature de charges ainsi que, dans les immeubles collectifs, le mode de répartition entre les locataires. Durant un mois à compter de l'envoi de ce décompte, les pièces justificatives sont tenues à la disposition des locataires. **Le montant des charges ne peut donc être un forfait et ne doit pas être inclus dans le loyer.**

## PAIEMENT DU LOYER ET DES CHARGES

Le locataire doit s'en tenir aux termes du contrat qui précise que le loyer est payable à termes échus (en fin de mois) ou à termes à échoir, c'est-à-dire payable d'avance (en début de mois). Il doit payer sans attendre un avis d'échéance et la délivrance d'une quittance n'est pas automatique, elle est fournie ou envoyée gratuitement sur demande.

**En aucun cas, le locataire ne peut suspendre le paiement du loyer** en tout ou partie en cas de différends avec son bailleur (sauf si le logement est absolument inhabitable). À défaut, le locataire s'expose à une action en résiliation de bail. Il ne peut non plus le consigner aux mains d'un tiers même sur une caisse publique.

Il a le choix des modalités de paiement : espèces, chèque, virement, prélèvement (à éviter pour garder le contrôle des montants) et peut en changer en cours de bail sans risquer la résiliation. ■

## Toute la lumière ... SUR LA TARIFICATION DE L'ÉLECTRICITÉ

La tarification de l'électricité relève de la compétence du congrès qui l'a fixée dans sa délibération n°195 du 5 mars 2012. La grille tarifaire est publiée au journal officiel de la Nouvelle-Calédonie. La tarification est unique sur l'ensemble de la Nouvelle-Calédonie : le prix de l'électricité est donc le même partout.

Malgré les efforts de présentation des opérateurs, comprendre sa facture n'est pas évident.

La tarification est fonction de l'usage domestique ou professionnel. Nous ne traiterons que de l'usage DOMESTIQUE.

Elle est composée d'une partie fixe et d'une partie variable. Cet article explique la PARTIE FIXE. Elle dépend de la puissance souscrite qui est choisie en fonction des appareils électriques utilisés dans votre foyer : nombre, puissance et leur fonctionnement simultané ou non. Notez que les climatiseurs sont de gros consommateurs d'énergie et si plusieurs fonctionnent en même temps, vous aurez besoin d'une puissance importante. **Le coût mensuel de la PARTIE FIXE est calculé ainsi :**

Ampérage en A	Puissance souscrite en kva = ampérage x voltage (220)	Tranche de puissance en KVA	Prix unitaire de tranche en F	Partie fixe Coût mensuel en F = puissance x prix unitaire
5	1,1	≤ 3,3	372	409
10	2,2	≤ 3,3	372	818
15	3,3	≤ 3,3	372	1228
30	6,6	> 3,3	464	3062
45	9,9	> 3,3	464	4594
60	13,2	> 3,3	464	6125

Vérifiez la puissance souscrite : est-elle en rapport avec vos équipements électriques ? Pouvez-vous passer à une puissance inférieure sans déclencher trop souvent le disjoncteur ?

Votre distributeur (EEC ou ENERCAL) propose un simulateur de calcul de l'ampérage nécessaire en fonction des appareils simultanément en action (voir leurs sites en ligne [www.eec.nc](http://www.eec.nc) ou [www.enercal.nc](http://www.enercal.nc)) et il peut vous conseiller sur le niveau de puissance nécessaire. Ayez également un œil critique sur votre mode de consommation :

- Puis-je limiter l'utilisation simultanée d'appareils gros consommateurs ?

- Si j'envisage de changer un appareil vétuste, est-ce que je choisis un appareil moins gourmand ?

Informez-vous avant de demander un changement de puissance : le service peut être facturé et ne peut pas avoir lieu avant une année de contrat.

# DES SUBSTANCES PRÉOCCUPANTES DANS LES PRODUITS COSMÉTIQUES

L'UFC – Que Choisir alerte les consommateurs sur la présence, dans les cosmétiques, de substances préoccupantes du fait de leur caractère toxique, allergisant, irritant ou perturbateur endocrinien. Les cosmétiques proposés sur le Territoire étant les mêmes que ceux proposés en Métropole, notre association relaie l'alerte de la Fédération.

En l'absence de réglementation locale protectrice, notre association invite les Calédoniens à :

- **s'informer** sur le site [www.quechoisir.org](http://www.quechoisir.org) ou via notre site internet [www.ufcnouvel-caledonie.nc](http://www.ufcnouvel-caledonie.nc)
- **consulter la base de données** accessible gratuitement sur le site [www.quechoisir.org](http://www.quechoisir.org) ou via notre site internet
- **utiliser la carte-repère** au moment de l'achat, carte qui présente les 12 substances les plus à risque [www.quechoisir.org/sante-bienetre/hygienebeaute/decryptage-produits-cosmetiquetelechargez-notre-carte-repere-des-molecules-toxiques](http://www.quechoisir.org/sante-bienetre/hygienebeaute/decryptage-produits-cosmetiquetelechargez-notre-carte-repere-des-molecules-toxiques)
- **être des veilleurs de marché** en transmettant leurs

observations à l'adresse [ingredient.cosmetique@quechoisir.org](mailto:ingredient.cosmetique@quechoisir.org) ou sur le forum dédié « Cosmétiques » <http://forum.quechoisir.org/substances-toxiques-dans-les-cosmetiques-on-compte-sur-voust51497>.

## Le communiqué de presse de notre Fédération

Alors que les fabricants de produits cosmétiques persistent à utiliser des composés potentiellement dangereux malgré la multiplication des alertes scientifiques et des tests de l'UFC-Que Choisir révélant leur présence, l'association publie une base de donnée exclusive sur la composition de 185 produits cosmétiques courants et ap-

pelle les consommateurs à faire la chasse aux substances indésirables.

• Des composés préoccupants dans 185 cosmétiques courants :

L'UFC-Que Choisir a ainsi repéré parmi les rayons des produits cosmétiques du quotidien (dentifrices, shampooing, déodorants, crèmes de visage, après-rasages), pas moins de 185 produits contenant des substances préoccupantes du fait de leur caractère toxique, allergisant, irritant ou perturbateur endocrinien.

**Pour les allergènes** on dénombre 62 produits, dont 55 contiennent de la *Methylisothiazolinone* (MIT), un allergène majeur d'autant plus irritant qu'il est très majoritairement ajouté à des produits non rincés qui resteront en contact prolongé avec la peau. **S'agissant des perturbateurs endocriniens**, pas moins de 101 produits en recèlent, dont 44 sous la forme d'*ethylhexyl-*

*methoxycinnamate*, un filtre UV perturbant le fonctionnement oestrogénique et thyroïdien.

Pourquoi donc mettre des filtres UV totalement inutiles dans des eaux de toilettes, des démaquillants ou des produits capillaires ?

• **Même les grandes marques sont à épingle** : ces substances sont retrouvées aussi bien dans des produits de grandes marques de fabricants que de distributeurs. Ainsi parmi les 26 produits contenant **les tristement célèbres parabènes à longue chaîne**, on trouve 3 produits de la marque « Roc » 2 produits de chez « L'Oréal », 2 produits « Carrefour », 2 de chez « Leclerc », ainsi que chez 17 autres marques courantes. Pire : 8 lingettes pour bébés des marques « Bébé Cadum », « Mixa », « Nivea », « Pampers » contiennent du *phenoxyethanol*, un conservateur toxique pour le foie et le sang !



## LES 26 ALLERGÈNES présents dans les parfums et conservateurs

- |                               |                                |
|-------------------------------|--------------------------------|
| • Alpha-Isomethyl Ionone      | • Coumarin                     |
| • Amyl Cinnamal               | • Eugenol                      |
| • Amylcinnamyl Alcohol        | • Evernia Furfuracea Extract   |
| • Anise Alcohol               | • Evernia Prunastri Extract    |
| • Benzyl Alcohol              | • Farnesol                     |
| • Benzyl Benzoate             | • Geraniol                     |
| • Benzyl Cinnamate            | • Hexyl Cinnamal               |
| • Benzyl Salicylate           | • Hydroxycitronellal           |
| • Butylphenyl Methylpropional | • Hydroxyisohexyl              |
| • Cinnamal                    | • 3-Cyclohexene Carboxaldehyde |
| • Cinnamyl Alcohol            | • Isoeugenol                   |
| • Citral                      | • Limonene                     |
| • Citronellol                 | • Linalool                     |
|                               | • Methyl 2-Octynoate           |



[url.quechoisir.org/cosmetique](http://url.quechoisir.org/cosmetique)



## PRODUITS COSMÉTIQUES

# Les substances indésirables



• **Gare aux mentions marketing faussement rassurantes** : en l'absence d'encadrement réglementaire spécifique, les consommateurs ne peuvent même pas se fier aux mentions apposées par les fabricants pour les raser. Ainsi malgré la mention *hypoallergénique* figurant sur le lait de toilette « Mots d'enfants » de Leclerc, la « Crème pour le change » des bébés de « Corine de Farme » ou encore sur les nettoyants féminins « Physélia Intimate », nous avons relevé la présence dans ces produits de MIT un conservateur auquel des dermatologues ont décerné en 2013 la palme peu enviable d'**allergène de l'année** !

Malgré les alertes répétées des toxicologues et des dermatologues, les fabricants n'ont toujours pas changé leurs pratiques. Dans l'attente cruellement longue d'une réglementation enfin protectrice, l'UFC-Que Choisir recommande de ne plus acheter les produits contenant ces composés, notamment pour les usages les plus à risque (bébés, enfants, produits non rincés...).

**DANS CE NUMÉRO, VOUS TROUVEREZ EN RECTO-VERSO la carte des substances indésirables présentant les 26 allergènes contenus dans les parfums et conservateurs. A découper et à placer dans votre protefeuille, elle vous rendra service !**

« LE BULLETIN » est édité par l'association UFC QUE CHOISIR NC  
8 rue LACAVE-LAPLAGNE, MONT COFFYN — TRIANON, BP 2357 - 98846 Nouméa  
Cedex - Tél./Fax 28 51 20

Courriel : [contact@nouvellecaledonie.ufcquechoisir.fr](mailto:contact@nouvellecaledonie.ufcquechoisir.fr)

Site : [www.ufcnouvellecaledonie.nc](http://www.ufcnouvellecaledonie.nc)

Ouverture : les mardis (de 12h à 16h), mercredis (de 8h à 12h et de 12h30 à 16h)  
jeudis (de 15h à 19h) et vendredis (de 8h à 12h)

Directeur de publication : Luce LORANZIN

Coordination : Marie-Elisabeth LANOIRE

Rédaction/rewriting : Bernard VILLECHALANE

Conception : Edit'Publications - Prépresse Pix Graphique

Impression 7 000 exemplaires sur papier recyclé 135 g par IRN

Numéro ISSN : 1956-2888

## BAISSE RELATIVE DE CERTAINS TARIFS POSTAUX

Le Gouvernement a pris un arrêté modifiant les tarifs postaux des colis de faible épaisseur contenant de petites marchandises.

Auparavant facturés au tarif colis, les objets plats de moins

de 3 cm d'épaisseur passent ainsi dans la catégorie « courrier », et de ce fait, changent de grille tarifaire. Les économies générées pour l'utilisateur vont jusqu'à 60 % pour les envois les plus légers (200 g).

### Exemples de tarification en francs :

Pour une petite marchandise de 200 g et de moins de 3cm d'épaisseur envoyée en Prioritaire :

	Australie	France métropolitaine
<b>Avant</b>	1 150	2 000
<b>Après</b>	430	750
<b>Économie</b>	720	1 250

Pour une petite marchandise de 500 g et de moins de 3cm d'épaisseur envoyée en Prioritaire :

	Australie	France métropolitaine
<b>Avant</b>	1 300	2 800
<b>Après</b>	600	1 450
<b>Économie</b>	700	1 350

## Liste des substances à éviter

### SCRUTEZ AVANT D'ACHETER

Les substances à risque sont encore plus préoccupantes dans les produits non rincés.

Elles sont à éviter scrupuleusement pour les tout-petits (moins de 3 ans).

Les perturbateurs endocriniens sont à bannir chez les tout-petits, les adolescent(e)s et les femmes enceintes.

• Ammonium Lauryl Sulfate  
*Irritant*

• Benzophenone-1, Benzophenone-3  
*Perturbateurs endocriniens*

• BHA  
*Perturbateur endocrinien*

• Butylparaben, Potassium ou Sodium Butylparaben  
*Perturbateurs endocriniens*

• Cyclopentasiloxane, Cyclotetrasiloxane  
*Perturbateurs endocriniens*

• Ethylhexyl Methoxycinnamate  
*Perturbateur endocrinien*

• Methylchloroithiazolinone, Methylisothiazolinone  
*Allergènes*

• Phenoxyethanol  
*Toxique pour le foie. Cette substance ne semble pas présenter de danger pour les adultes.*

• p-Phenylenediamine (et substances dont le nom contient « p-Phenylenediamine »)  
*Allergènes*

• Propylparaben, Potassium ou Sodium Propylparaben  
*Perturbateurs endocriniens*

• Sodium Lauryl Sulfate  
*Irritant. Le Sodium Laureth Sulfate est moins irritant.*

• Triclosan  
*Perturbateur endocrinien*