



SOS-CONSO | CHRONIQUE
PAR RAFAËLE RIVAIS

Quand les travaux du bailleur rendent le logement invivable

Un bailleur a-t-il le droit de faire des travaux incessants dans ses immeubles, au risque de perturber la tranquillité de ses locataires ? La question se pose depuis dix ans pour les habitants de deux ensembles, situés dans les 17^e et 18^e arrondissements de Paris, et comptant au total quelque 250 appartements. Construits dans les années 1960, transmis en héritage en 2003, ils font l'objet de rénovations constantes depuis cette date.

Leur nouvelle propriétaire, Dominique Degueldre, a entrepris de les restructurer, en faisant abattre des cloisons, percer des murs de béton, découper à la tronçonneuse des gaines techniques, rénover des façades, ou casser à la masse d'anciens carrelages. Cela se traduit, selon de nombreux témoignages, par des bruits incessants de marteaux-piqueurs, de perceuses, de scies, mais aussi par des coupures d'eau et d'électricité.

« Depuis 2003, et encore à ce jour, il est totalement impossible de dormir au-delà de 8 ou 9 heures le matin, de faire la sieste, de travailler, de téléphoner, d'écouter de la musique, de regarder la télévision jusqu'à 17 ou 18 heures et ce, y compris les samedis et jours fériés, bref de vivre normalement et paisiblement », indique Caroline Yadan, locataire depuis 1996 d'un appartement situé rue de Clignancourt, et avocate. Après avoir mené une fronde de locataires, elle est menacée d'expulsion.

M^{me} Degueldre, que nous avons cherché à joindre, nous a répondu par courriel qu'« à l'heure où les pouvoirs publics, et notamment la Ville de Paris, cherchent par tout moyen à rendre l'habitat des locataires digne », on ne saurait « s'autoriser à critiquer » ses travaux, dont elle précise qu'ils n'obéissent à « aucune logique d'optimisation fiscale », et « permettent seulement d'offrir des logements aux normes, sains [et] propres ».

Pourtant, nombre d'habitants s'en sont plaints, notamment auprès de la Fédération nationale de l'immobilier (Fnaim), qui a infligé à M^{me} Degueldre un blâme, assorti d'une « obligation de formation », en 2012. D'autres ont saisi les tribunaux d'instance, en réclamant une indemnisation de leurs troubles de jouissance. « Il y a parmi eux beaucoup de couples exerçant des professions intellectuelles – professeurs, chercheurs, médecins, avocats – qui ressentent d'autant plus le bruit qu'ils travaillent souvent à domicile », indiquent M^e Patrick Brognier, qui s'est chargé d'une vingtaine d'assignations, et M^e Karen Boutboul-Sztark, qui défend notamment M^{me} Yadan.

« LA JOUISSANCE PAISIBLE » Ces conseils ont invoqué la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs (article 6 b), qui oblige le bailleur à assurer au locataire « la jouissance paisible » de son logement. La société D. Degueldre Gestion SARL a tenté de répondre qu'elle n'avait pas à l'appliquer, du fait que ses baux contiennent une clause selon laquelle « le locataire doit souffrir sans indemnité tous travaux, quels qu'en soient les inconvénients et la durée ». Les tribunaux lui ont donné tort, en notant que cette loi est d'« ordre public », ce qui signifie qu'elle s'impose, même si les parties en conviennent autrement.

La société D. Degueldre Gestion SARL a soutenu que les nuisances n'étaient pas avérées, que les travaux n'avaient pas lieu le samedi et que les locataires lui intentaient des procès dans le seul but de faire baisser le prix de leurs loyers. Mais au vu des photographies de travaux ou des rapports d'huissier constatant parfois des niveaux sonores de 85 décibels, les tribunaux ont jugé que les troubles endurés par ces locataires dépassaient la gêne qu'ils peuvent normalement supporter. Néanmoins, ils n'ont pas été très généreux à l'égard des victimes. Alors que ces dernières réclamaient des réductions de loyer de 40 % environ, les tribunaux ne leur ont accordé, au mieux, que 15 %. Tel couple d'enseignants-chercheurs avec un enfant, au loyer de 1 500 euros par mois, a ainsi obtenu 20 500 euros pour 92 mois de tourments, de mars 2006 à octobre 2013. Certains ont eu moins : « Les juges apprécient le préjudice au cas par cas – présence ou non dans la journée au domicile, état de santé (grossesse, maladie), durée et intensité des travaux », indique M^e Brognier. En outre, la société D. Degueldre a systématiquement contesté ces jugements ; et obtenu que la cour d'appel

LA JUSTICE MESURE-T-ELLE LA SOUFFRANCE QUE REPRÉSENTENT DES BRUITS VIOLENTS ?

de Paris réduise de moitié les indemnisations, sans expliquer pourquoi. C'est ainsi que le couple d'enseignants-chercheurs n'a finalement touché que 9 000 euros. Une architecte d'intérieur n'a obtenu que 10 500 euros pour treize ans de tracas. « La réparation accordée aux locataires est si faible qu'elle n'est pas de nature à dissuader le bailleur d'arrêter les nuisances », déplore M^e Brognier. La justice mesure-t-elle la souffrance que représentent des bruits violents ? Elle semble avoir mis en balance le droit des locataires à jouir paisiblement de leur logement et celui de la promotrice à faire marcher le bâtiment, dont on sait que quand il va, tout va... ■

<http://sosconso.blog.lemonde.fr>

L'ÉCLAIRAGE

Le faux espoir d'une relance budgétaire mondiale

PAR JEAN-PIERRE PETIT

L'espoir d'une politique budgétaire plus expansive au niveau mondial, apte à relever les perspectives de croissance l'an prochain, explique en partie la bonne résistance des marchés financiers ces derniers mois.

L'OCDE, le FMI et le G20 ont appuyé récemment une telle orientation, une unanimité plutôt nouvelle, en mentionnant notamment les effets multiplicateurs élevés et l'impact favorable sur la croissance potentielle de certaines dépenses publiques (recherche & développement, infrastructures, éducation...) ainsi que l'opportunité de recourir à l'arme budgétaire à un moment où les conditions de financement sont aussi favorables : un petit tiers de la dette obligataire du monde riche dispose de taux négatifs. On peut ajouter à ces arguments qu'un soutien de la demande est une condition d'efficacité et d'acceptabilité des réformes structurelles.

Surtout, l'arme budgétaire permettrait de pallier l'épuisement de l'arme monétaire sur qui tout a reposé depuis 2010 et dont l'efficacité marginale semble décliner. En particulier, on sait que l'une des limites aux taux directeurs négatifs est qu'ils pèsent sur la marge d'intérêt des banques (du fait de l'existence de la monnaie fiduciaire et de l'impossibilité de taxer les dépôts), sans parler de leur impact négatif pour les compagnies d'assurances et les fonds de pension. De nombreuses critiques portent aussi sur les dommages collatéraux de l'assouplissement quantitatif (aléa moral en faveur des Etats, hausse des inégalités de patrimoine...).

Après un prêteur en dernier ressort (les banques centrales), on aurait en quelque sorte besoin d'un dépensier en dernier ressort (les budgets publics).

Il faut rappeler qu'après la grande crise de 2008-2009, les politiques de restriction budgétaire ont contribué

néativement à la croissance mondiale à partir de 2011, avec un pic négatif en 2012 où elles ont retiré un point de croissance mondiale. Depuis, cet impact s'est réduit au point de devenir quasi neutre en 2015-2016. Or, la croissance mondiale en dollars courants n'a été en moyenne que de 2,6 % au cours des quatre dernières années, soit un point de moins que lors des deux précédents cycles d'expansion.

L'ÉTAT D'ESPRIT A CHANGÉ

Qu'en est-il de l'avenir, et notamment de 2017 ? En l'état actuel, seul le Japon devrait connaître une impulsion, à la suite des mesures annoncées par Shinzo Abe (28 000 milliards de yens, 248 milliards d'euros). Les dernières déclarations du nouveau chancelier de l'Echiquier britannique, Philip Hammond, peuvent laisser espérer un changement radical d'attitude par rapport à son prédécesseur, George Osborne. Mais c'est à peu près tout en ce qui concerne les grands pays. Notons que plusieurs pays émergents sont fortement contraints par la dégradation récente de leur situation financière et que leur orientation budgétaire va devenir ou rester restrictive (Brésil, Russie, Mexique, Inde...).

On voit mal la situation changer en zone euro, qui est pourtant encore en sous-emploi des capacités de production et qui connaît les conditions d'emprunt les plus faibles : l'essentiel des marges de manœuvre budgétaires se situe en effet en Allemagne, qui se refuse toujours à activer l'arme budgétaire, si ce n'est après les élections fédérales de septembre 2017.

Bref, il est vrai que, si l'état d'esprit a changé, la réalisation concrète est encore lointaine. L'« espoir » vient en réalité des Etats-Unis, où les deux candidats, ce qui est plutôt nouveau dans un tel contexte, plaident en faveur d'une relance budgétaire : dépenses d'infrastructures et éducation pour Hillary Clinton, baisses d'impôts massives pour Donald Trump. Mais on peut douter de la mise en œuvre effective de ces propositions, car il est loin d'être évident qu'elles aient le soutien du Congrès, qui sera également renouvelé le 8 novembre. Rappelons aussi que, sans accord du Congrès, il y aura de toute façon toujours la contrainte du plafond de la dette fédérale.

Le thème de la réutilisation de l'arme budgétaire est donc dans l'ensemble un faux espoir, pour l'instant. Le dogmatisme budgétaire a reculé dans les esprits, mais on est très loin d'un activisme expansif. ■

Neelie Kroes : la Commission paie la facture de l'absence de transparence

Les « affaires » impliquant ses anciens dirigeants démontrent l'inefficacité du système actuel de contrôle des conflits d'intérêts

PAR ALBERTO ALEMANNO

Je n'ai pas été engagé pour faire du lobby au nom de Goldman Sachs et je n'ai pas l'intention de le faire. Il n'aura pas fallu attendre longtemps pour que l'ancien président de la Commission européenne, José Manuel Barroso, réagisse à l'annonce de Jean-Claude Juncker renvoyant son cas au comité d'éthique ad hoc de la Commission.

Si M. Barroso a raison lorsqu'il déclare qu'il a « rejoint Goldman Sachs vingt mois après la fin de [son] mandat, une période excédant la période de transition de dix-huit mois », il voit moins juste lorsqu'il avance qu'il a été « extrêmement prudent afin d'assurer un respect strict des règles de la Commission relatives à de telles nominations ». En effet, les devoirs d'honnêteté et de délicatesse ainsi que de confidentialité qui s'imposent à lui en tant qu'ancien membre de la Commission persistent bien au-delà de la cessation des fonctions. M. Juncker a d'ailleurs renvoyé son cas au comité d'éthique devant l'indignation exprimée par plus de 150 000 citoyens européens signataires d'une pétition demandant des mesures exemplaires à l'encontre de M. Barroso.

Si ce comité est généralement saisi pour autoriser les commissaires sortants à exercer de nouvelles activités dans les dix-huit mois suivant leur départ, il est cette fois-ci consulté, de manière inédite, sur la question de savoir si, au-delà de cette période, une nouvelle activité prise par un ancien commissaire entre en conflit avec ses devoirs. Pressé par la médiatrice européenne, Emily O'Reilly, M. Juncker a également annoncé que M. Barroso serait reçu « non pas en tant qu'ancien président mais tel un représentant d'intérêts et sera soumis aux mêmes

règles que tout autre représentant d'intérêts en ce qui concerne le registre de transparence ».

Bien que M. Barroso ne conteste pas le renvoi au comité d'éthique, il avance que ce changement soudain de statut serait « discriminatoire envers [lui] et envers Goldman Sachs ». En effet, un tiers des commissaires dont le mandat s'est achevé en 2014, dont Neelie Kroes, qui entre-temps semblerait avoir exercé ses fonctions en violation du code de conduite de commissaire, comme l'ont révélé les « Bahamas-Leaks », exercent aujourd'hui des fonctions au sein d'entreprises. De fait, la prise de position de M. Juncker vis-à-vis de M. Barroso est juridiquement douteuse, car elle n'a pas été entérinée par le collège des commissaires. Mais elle est surtout naïve, dans la mesure où l'inscription des lobbyistes au registre de transparence reste volontaire et ne couvre pas les activités de lobbying exercées sur le Conseil et les représentations permanentes de Etats membres auprès de l'Union européenne.

COUVERT PAR LE SECRET

Que peut-on, en réalité, raisonnablement attendre de ce comité d'éthique ? Ce comité interne est peu connu. Et pour cause : son fonctionnement est couvert par le secret ! Ses membres sont nommés « pour leur compétence, leur expérience et leurs qualités professionnelles » par la Commission elle-même, sur proposition de son président. Ses membres actuels sont tous irréprochables, mais ils ont tous eu, d'une manière ou d'une autre, affaire avec M. Barroso à un moment ou à un autre de leur carrière.

Bien qu'elles ne soient que « consultatives », les opinions de ce comité peuvent politiquement contraindre la Commission. Mais pour qu'un tel effet puisse se produire, il faudrait que l'avis du comité soit rendu public. Or, les délibérations du comité sont confidentielles, tout comme le sont ses avis ! C'est l'une des faiblesses majeures du système européen de contrôle éthique : son manque de transparence l'empêche de prévenir effectivement une influence malvenue. D'autant plus qu'il s'agit d'un système interne à la Commission, et qui s'appuie exclusivement sur des acteurs appartenant au même écosystème.

LE SYSTÈME DE CONTRÔLE ÉTHIQUE DES ANCIENS COMMISSAIRES EST OPAQUE ET INCESTUEUX

Quoi qu'il en soit, la Commission devra prendre position sur la compatibilité du nouvel emploi de M. Barroso avec ses devoirs, sur la base de l'avis du comité. Si d'aventure le comité élimine tout soupçon, il est peu probable que la Commission décide de prendre une quelconque mesure. Mais dans ce cas, la médiatrice européenne pourrait enquêter, ainsi qu'elle l'a fait dans le passé, afin de s'assurer que la Commission ait traité l'affaire de façon irréprochable. Si, au contraire, le comité reconnaît l'existence d'un risque, la Commission peut soit autoriser les nouvelles responsabilités de M. Barroso, mais en limitant son exercice, soit déclarer celles-ci en conflit avec ses obligations. Dans ce cas, si M. Barroso venait à persister dans sa volonté d'exercer ses nouvelles fonctions et que le risque de conflit venait à se matérialiser, la Commission, tout comme le Conseil (agissant par un vote à majorité simple), pourrait poursuivre M. Barroso devant la Cour de justice et obtenir que celle-ci le prive de son droit à la pension ou d'autres avantages en tenant lieu.

Indépendamment du résultat final, l'« affaire Barroso » et désormais l'« affaire Neelie Kroes » ont le mérite de dévoiler au public non seulement les limites d'un système de contrôle éthique des anciens commissaires, qui est opaque et incestueux, mais également l'absence de règles efficaces en matière de lobbying en Europe. Il est souhaitable que ces affaires sans précédent, accompagnées par la mobilisation citoyenne qu'elles induisent, entraînent des réformes attendues depuis longtemps, mais aussi un réalignement des comportements de nos dirigeants politiques au regard de ce que nous, citoyens, attendons d'eux.

Au moment où la France s'apprête à accueillir, le 20 avril, le sommet mondial du Partenariat pour un gouvernement ouvert (PGO), il est temps pour l'Union européenne d'adhérer à cette initiative multilatérale qui rassemble à ce jour 69 pays membres, des ONG et des représentants de la société civile. L'Europe doit affirmer sa volonté politique de réformer ses règles, ainsi que son leadership en matière de transparence. ■

Alberto Alemanno est professeur à HEC Paris, titulaire de la chaire Jean Monnet en droit européen

Jean-Pierre Petit, économiste, est président de la société de conseil Les Cahiers verts de l'économie