



## CONFEDERATION NATIONALE DU LOGEMENT

Amicale des Locataires « La Toison d'Or »

33, allée de la Toison d'Or

94000 Créteil

Courriel : [cnl.toisonor@free.fr](mailto:cnl.toisonor@free.fr)

Internet : <http://cnl.toisonor.free.fr>

----- Original Message -----

**From:** [cnl.toisonor](mailto:cnl.toisonor)

**To:** [carole FONDIMARE](mailto:carole.FONDIMARE)

**Cc:** [alain gaonac'h](mailto:alain.gaonac'h) ; [CADIOU Tassadit](mailto:CADIOU.Tassadit) ; [Laurent CATHALA](mailto:Laurent.CATHALA) ; [comites.quartier@ville-creteil.fr](mailto:comites.quartier@ville-creteil.fr) ;  
[fédération CNL du Val de Mame](mailto:federation.CNL.du.Val.de.Mame)

**Sent:** Tuesday, May 06, 2008 11:23 AM

### **TRIER NOS DECHETS ET SAUVEGARDER NOTRE PLANETE TERRE**

Créteil le 6 mai 2008

**à l'attention de Madame Carole FONDIMARE, Responsable Secteur SAGECO à Créteil**

Madame ,

Le tri sélectif permet d'incinérer des déchets moins polluants, agissant directement sur la qualité de l'air et contribuant ainsi à réduire le phénomène " d'effet de serre" provoqué par l'émission de gaz carbonique.

La pollution atmosphérique provoque autant de décès que les accidents de la route. Grâce au tri et au recyclage, c'est son bien-être et sa santé que chacun préserve.

Le geste de tri permet de réaliser un coup double : préserver des ressources naturelles précieuses et réaliser des économies d'énergie.

A Créteil, les déchets sont collectés sélectivement et selon des jours bien précis.

Ainsi en ce qui concerne notre Résidence : la collecte des ordures ménagères s'effectue le lundi, mercredi et le vendredi.  
les emballages le lundi, mercredi et vendredi; le verre le lundi et vendredi ; les journaux, magazines et papier le mercredi  
les encombrants le 3ème mercredi du mois.

Malheureusement, nous constatons que ce calendrier n'est pas respecté.

Ainsi stationnent en permanence sur le trottoir de la France Libre, des encombrants ,des sacs d'ordures etc..

**Vu le montant exorbitant des charges locatives consacrées à l'entretien de la Résidence et à la sortie des ordures ménagères,**

nous vous demandons de porter une attention plus soutenue au rejet des ordures ménagères et des encombrants dans notre Résidence et de revoir le tri sélectif.

Merci.

pour le groupement de locataires CNL de la Toison d'Or à Créteil

Jean-Claude SZMIGEL

Copie : Monsieur Alain GAONAC'H, Directeur Général de SAGECO  
Madame Tassadit CADIOU, Directeur de la gestion locative SAGECO  
Monsieur Laurent CATHALA, Député-Maire de Créteil  
La fédération CNL du Val de Mame

## Les Charges Récupérables sur les frais de Gardiennage

Frais de gardiennage (Cass. Civ. III : 22.1.08)

Il est acquis depuis deux arrêts de la Cour de cassation du 7 mai 2002 et du 27 septembre 2006 que les dépenses correspondant à la rémunération du gardien ne sont exigibles au titre des charges récupérables sur les locataires à concurrence des trois quarts de leur montant que lorsque l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets sont assurés cumulativement par celui-ci. Malgré ces affirmations de principe l'OPAC de Paris, déjà débouté en 2006, s'est pourvu en cassation une nouvelle fois pour tenter d'obtenir, si ce n'est la récupération des trois quarts, une récupération moindre en fonction du temps effectivement passé par les gardiens à l'une ou l'autre tâche.

L'OPAC fondait son argumentation sur le principe, posé par l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989, qui indique que les charges sont exigibles en contrepartie des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée et demandait que soit pris en compte le temps passé par le gardien à exécuter des tâches récupérables. Se fondant pour sa part sur le texte du décret, le dernier arrêt rendu par la Cour de cassation confirme le principe du tout ou rien; le forfait des trois quarts n'est pas modulable en fonction de l'activité du personnel.

**Soit l'activité du gardien est exactement conforme aux prévisions du décret et la récupération auprès des locataires est possible, soit il n'en est rien et le bailleur ne peut rien récupérer.** Seule une modification du décret permettrait d'assurer une égalité de traitement entre les bailleurs qui font assurer le ménage par des entreprises extérieures ou des employés d'immeubles dont les frais sont entièrement récupérables et ceux qui font effectuer une partie de ces tâches par des gardiens et ne peuvent rien récupérer. Cette clarification par décret est souhaitable également pour les locataires dont la situation est loin d'être équitable, entre ceux dont les bailleurs appliquent la jurisprudence de la Cour de cassation et ceux qui l'ignorent et continuent de récupérer les trois quarts des salaires des gardiens quoiqu'il arrive.

( Source : Le journal d'information de la CGL du Val de Marne n°69 Mai 2008 )

Notre commentaire :

Nous partageons l'analyse de l'association CGL de la Toison d'Or ( Président : Monsieur KABORE) : **la loi doit être respectée**.

Le nettoyage des parties communes et la sortie des poubelles n'étant pas effectué par du personnel SAGECO/EFIDIS : les charges de frais de gardiennage ne sont pas récupérables.

Nous sommes prêts à rencontrer la CGL de la Toison d'Or pour engager une action immédiate afin d'obtenir le remboursement des 60 000€ frais de gardiennage sur la base de 3 ans ( soit 800€ par logement )