

le 31 mars 2010



Contrôle des charges locatives 2008
de la Résidence de la Toison d'Or EFIDIS
sous contrat de gestion SAGECO de 2007 à 2009

1) CHAUFFAGE/EAU CHAUDE/EAU FROIDE (123 965.32 €)

Aucun justificatif pour justifier les **123 965.32 €**, si ce n'est qu'une suite de chiffres du syndicat la Gestion Traditionnelle, bien insuffisant pour un examen efficace. Lors de l'examen des charges 2005 il avait été demandé la communication des factures (eau et chauffage) et EFIDIS/SAGECO s'était engagé de les fournir. Exigence qui a été renouvelée en octobre 2008 lors de l'examen des charges 2007. Mais que des promesses...

EFIDIS/SAGECO refuse toujours de communiquer les factures chauffage, eau froide et eau chaude !

2) CHARGES GENERALES (108 006.75€)

a) ménage et hygiène (47 059.32 €)

la rémunération du personnel d'immeuble (gardien ou gardienne) est **récupérable à 75% lorsque les tâches d'entretien des parties communes et l'élimination des rejets sont effectuées de manière cumulative.** (voir décisions Cass.civ.III et pourvois). Ce n'est pas le cas à la Toison d'Or où la gardienne n'effectue que l'entretien des communs.

Les tâches effectuées par une entreprise extérieure sont récupérables à **100%**.

Résidence de la Toison d'Or :

Nettoyage des communs effectué par la gardienne (**24 258.76 €**)
Remplacement de la gardienne (**5 539.87€**)

Entretien effectué par entreprises extérieures (**7 238.29€**)

Sortie des OM et l'évacuation des rejets effectuées par une entreprise extérieure.
(**9 678.09 €**)

Lors de l'examen des charges 2007 en octobre 2008, afin d'évaluer la conformité des **21 797.55 €** (récupération du salaire de la gardienne en 2007) il avait été demandé la communication, en dehors des avantages en nature, du montant des charges sociales, fiscales et du montant brut salarial de la gardienne chargée de l'entretien des communs ce qui aurait permis d'engager des discussions sur une **récupération salariale au temps réel passé à l'entretien (3h par jour)**.

EFIDIS/SAGECO refuse d'élaborer un compromis !

Le montant des charges « *entretien des communs* » augmente de **+ 20%** .
(**24 850.22€ en 2007 pour 29 798.63€ en 2008**)

**Les salaires ou pensions de retraite
ont-ils augmentés de + 20% en 2008 ?**

Et la petite cerise sur le gâteau, les facturations fantaisistes pour certains remplacements de la gardienne:

Remplacement le 19 octobre et 2 novembre 2007 (**184.40€**) facturation déjà imputée dans les charges 2007 .

Remplacement le lundi 17 mars 2008 (réunion de service) est facturé pour 24 h de ménage (**553.99€**).

Remplacement les 15-16-17 octobre 2008 mais Efidis/Sageco facture aussi le dimanche 19 octobre 2008 (**369.32€**) .

Remplacement du 17 au 21 novembre 2008 (5 jours pour **830.98€**) ce qui correspond à un remplacement de 9 jours à 4 h de ménage par jour.

b) réparations et entretiens courants

Facturation des travaux de nettoyage des toitures terrasses pour un montant de **2 363.20 €**

Facturation de 8 tapis brosse pour un montant de **284.62€**

Facturation de 20 cadenas avec clef unique pour un montant de **379.07€** soit disant pour les caves (la résidence est dépourvue de cave)

Facturation d'arbres pour un montant de **62.50 €**

Toutes ces factures ne sont pas récupérables (3089.39€) . Etreannes de fin d'année pour la gérance ou décorations du sapin de Noël ?

3) Et le montant des charges parking, du jamais vu à Créteil...

La loi Molle du 25 mars 2009 a créé un nouveau dispositif baptisé « *Conventions d'Utilité Sociale* » qui permet de modifier les règles de fixation des loyers HLM selon des critères de classement (service rendu par le bailleur aux locataires, entretien, état du bâti, qualité architecturale, proximité des commerces, des services publics, accessibilité par les transports en commun...). Concrètement, **ces nouvelles règles vont permettre à EFIDIS/SAGECO d'augmenter sans vergogne les loyers** ; les locataires de la Toison d'Or paieront deux fois la localisation de leur logement dans leurs impôts locaux et leur loyer.

Ça suffit la galère !

**LOCATAIRES,
À L'ACTION !**



Confédération Nationale du Logement
Fédération du val de Marne

27, avenue Lucien français-esc 3
94400 VITRY SUR SEINE

Tél : 01 43 91 11 11