



CONFEDERATION NATIONALE DU LOGEMENT

Amicale des Locataires de la Toison d'Or
33, allée de la Toison d'Or
94000 Créteil
Courriel : cni.toisonor@free.fr
Internet : http://cni.toisonor.free.fr

**COPIE D'UN COURRIER DU 26 MARS 2009
CONCERNANT LES CHARGES LOCATIVES 2007
ADRESSE A LA DIRECTION DE LA GESTION LOCATIVE DE SAGECO/EFIDIS**

1) CHAUFFAGE/EAU CHAUDE/EAU FROIDE (95 779.87 €)

Les justificatifs fournis , un décompte du syndic la Gestion Traditionnelle, ne permettent pas un examen efficace et pourtant lors de l'examen des charges 2005, EFIDIS/SAGECO s'était engagé à communiquer les factures des postes chauffage – eau chaude – eau froide.

Mais, nous constatons que cet engagement n'a été suivi d'aucun effet.

Le bailleur de notre Résidence étant SAGECO/EFIDIS et non la Gestion Traditionnelle, **nous redemandons la communication des factures chauffage, eau froide , eau chaude.**

D'autre part, économiser l'eau permet de réduire les charges et aussi permet de protéger la planète terre.

Une dépense de **2 219.65 €** (645 m³) a été imputé à la rubrique « Eau collective » des Charges Générales . Fuite ou consommation clandestine ?

C'est pourquoi, nous demandons la justification de cette consommation et la communication des relevés semestriels des compteurs individuels .

2) CHARGES GENERALES (109 186.91 €)

a) ménage et hygiène (44 586.66 €)

La réponse apportée : « *Nous vous adressons en pièce jointe le document en notre possession* » est surprenante car aucune pièce est jointe au courrier de SAGECO..

La jurisprudence précise très explicitement que la rémunération du personnel d'immeuble (gardien ou gardienne) est récupérable à **75%** lorsque les taches d'entretien des parties communes **et** l'élimination des rejets sont effectués de manière **cumulative**.
Les taches effectuées par une entreprise extérieure sont récupérables à **100%**.

Ainsi dans notre Résidence en 2007, le nettoyage des communs est effectué par la gardienne du lundi au vendredi de 8H30 à 11H **.(21 797.55 €)**

Deux sociétés extérieures MV NET et SNI sont aussi chargées de l'entretien des communs. **(12 832.97 €)**

La société SNI est chargée de la sortie des OM et l'évacuation des rejets. **(9 780 .30 €)**

Le personnel de proximité SAGECO, effectuant que l'entretien des communs, nous demandons que **la récupération soit déterminée à partir du temps réel passé à l'exécution de cette tâche d'entretien**. Les autres tâches comme l'accueil, la surveillance du patrimoine, les états des lieux, la réception des entreprises, la distribution des appels de quittance, etc... ne sont pas récupérables.

Nous rééditons notre demande, à savoir, la communication, en dehors des avantages en nature, du montant des charges sociales, fiscales et du montant brut salarial .

[Cass.civ III, 7 mai 2002, pourvoi n°00-16268 ; Cass.civ III, 30 novembre 2005, pourvoi n°04-14508 ; Cass.civ III, 9 janvier 2008, pourvoi n°06-21794]

b) réparations et entretiens courants (3 648.31 €)

*** Facture 849/02/07 Phil electic**

2 boutons poussoir Esc 31 160 €

4 lampes 9w hall 37 22 €

TTC 221.55 €

Désaccord : Les lampes sont uniquement récupérables

*** Facture 737.07 Artisan de la Rénovation**

Vérification des gaines techniques ds 40 étages

Remplacement de 8 targets, de 5 batteurs avec carré.

Remise en jeu des portes gaz et électricité

TTC 310.24€

Désaccord : cette facture n'est pas récupérable

*** Facture 57/06/07 du 29 juin2007**

Travaux de nettoyage des toitures terrasses

Examen général des ouvrages d'étanchéité visibles

Enlèvement des herbes, mousses végétaux et autre détritrus stagnant sur la terrasse et évacuation en DP

Remise en ordre et étalement du gravillon

Nettoyage des grilles d'évacuation d'eau pluviale

Vérification des accidents de toiture, relevés d'étanchéité, sondes ventilation, lanterneaux zinguerie

Total HT 2240 €

TTC 2363.20 €

Désaccord : Cette facture n'est pas récupérable

Facture 07120104 Entreprise Ferreira

Taille des millepertuis

Rabattage à 80cm des forsythias et des cognassiers

Nettoyage des glaïeuls

Taille des pervsikia (sauge de Sibérie)

Plantations des plants divers

Grillage des massifs

Evacuation des déchets

Total HT 560€

Plantation arbustes

Choisias ternatas 20/30 HT 72.80

Ceanothus perle rose 20/30 HT 66.30

Prunus serrulata amanogawa (cerisier japon) HT 91.80

Total HT 203.9€

TTC 945.92 €

Désaccord : Les plantations ne sont pas récupérables

c) TEOM (20 924 €)

Selon l'avis d'imposition (taxes foncières) le montant de la TEOM récupérable s'élève à **19 156 €** (hors de la TEOM des parkings)

La partie TEOM des parkings (**1 529€**) doit être répercutée aux seuls utilisateurs des parkings.

CQFD : 19 156 € - 189.00€ (RECTIF TF 2006) = **18 967€** (et non 20 924 €)

Nous attendons que « *SAGECO se rapproche des services compétents afin de nous apporter une réponse dans les meilleurs délais* »

3) PARKING

Nous confirmons que la répartition des charges parking a été faite à l'ensemble des locataires :

ELECTRICITE SERVICES GENERAUX : SYN LAMY T2 2007 S288	17.52 €
ELECTRICITE ASCENSEURS : SYN LAMY T2 2007 S288	38.83 €
EAU FROIDE COLLECTIVE : SYN LAMY T2 2007 S288	8.68 €
PRODUITS ENTRETIENS NON STOCKES : SYN LAMY T2 2007 S288	3.11 €
CONTRAT HYGIENE DIVERS TR : SYN LAMY 2 2007 S288	2.29 €
ENT.PONCT HYGIENE ET SECURITE TR : SYN LAMY T2 2007 S288	5.26 €
CONTRAT MENAGE : SYN LAMY T2 2007 S288	63.04 €
CONTRAT ENTRETIEN ASCENSEURS TR : SYN LAMY T2 2007 S288	69.11 €
REPERATION ENTRETIEN COURANTE TR : SYN LAMY T2 2007 S288	16.37 €
TEOM :	1 529 €

Nous demandons donc que l'ensemble de ces charges réparties dans les divers rubriques des charges générales (SYN LAMY) ainsi que la TEOM relative aux parkings, (montant total de **1 753.21 €**), soit imputé **uniquement aux utilisateurs des parkings**.

D'autre part, nous maintenons que les factures SYN LAMY T3 2007 S288 (**4 609.25 €**) du contrat parking nous paraissent très excessives par rapport aux récupérations des années précédentes et ce qui est habituellement constaté dans les autres Résidence SAGECO à Créteil.