

DIRECTION RÉGIONALE

Issy les Moulineaux, le 24 octobre 2006

N/Réf. : DPAT.NV.06.103

Objet : CRETEIL

« La Toison d'Or »

Charges locatives

Association des locataires CNL

« La Toison d'Or »

c/O Monsieur SZMIGEL

33 allée de la Toison d'or

94000 CRETEIL

Monsieur le Président,

Nous revenons vers vous afin de porter réponse à vos interrogations au sujet des charges locatives à la suite d'un contrôle du dossier 2005 effectué en nos bureaux.

1) Entretien des terrasses

L'entretien des terrasses relève de l'entretien des parties collectives et est donc récupérable auprès des locataires.

2) Charges Entretien et réparations

Concernant la facture MGS il y a effectivement une erreur qui nous conduit à vous devoir la somme de 356 euros 59. Cette somme sera régularisée sur le prochain exercice de charges.

Concernant la facture MAISONING, l'intervention a été signalée dans le cadre d'Efidis Assistance par un locataire.

Le montant global est donc récupérable et correspond à une heure de déplacement du salarié (montant forfaitaire correspondant à la mise à disposition d'un véhicule et d'une personne pendant une heure).

3) Taxes Ordures ménagères

Concernant la taxe des ordures ménagères, nous avons en 2005 déduit de la part imputée sur l'ensemble des locataires la taxe oms relevant des parkings. Il ne s'agissait pas à proprement parler de remboursement de cette taxe mais d'une imputation sur les seuls détenteurs de parkings. Cette récupérabilité a donc été faite à votre demande en 2005 sur le dossier de charges 2004 mais n'a pu être faite sur les exercices précédents en raison de la mobilité des locataires partis des logements et parkings.

Les 1247 euros pour 2003 et 1379 euros pour 2004 ont donc été récupérés auprès des détenteurs de places parkings, réduisant ainsi de 2626 euros le poste TAXE OMS.

En 2006, pour l'exercice 2005 cette même opération n'a pas été effectuée. Nous devons en 2007 sur l'exercice 2006 procéder au transfert de la somme de 1469 euros.

4) Charges Générales/ménage et Hygiène

Concernant le salaire de Mme Bailleul, la jurisprudence précise en effet que 75% de la rémunération du personnel d'immeuble sont récupérables lorsque les tâches d'entretien des parties communes et d'élimination des rejets sont effectuées de manière cumulative. Aucune décision des tribunaux n'apporte une définition précise de l'élimination des rejets.

Au vu de la configuration des lieux de votre résidence il apparaît impossible à une seule et même personne d'œuvrer sur la totalité des tâches sus-visées. Une partie de l'élimination des rejets et du nettoyage a donc dû nécessairement être confiée à une entreprise extérieure récupérable à 100% auprès des locataires (Factures SENI et MV Nettoyage).

Il n'en reste pas moins vrai que votre gardienne effectue le nettoyage et l'entretien des parties communes ainsi qu'une grande partie des tâches liées à l'élimination des rejets, à savoir :

- La rotation des conteneurs OM,
- la rotation, la sortie et la rentrée des conteneurs tri sélectif,
- l'évacuation des déchets et des bacs poubelles dans les halls et aux abords des immeubles.

De ce fait Mme Bailleul cumule bien les tâches indispensables au respect de la jurisprudence constante.

Concernant la facture de 3d récupérable, celle-ci a fait l'objet d'une récupérabilité conforme au décret.

5) CHAUFFAGE/EAU CHAUDE/EAU FROIDE : Gestion Traditionnelle

Ces postes sont gérés dans le cadre de la copropriété par le syndic « la gestion Traditionnelle ». Nous vous informons que nous demandons copie des factures justifiant des sommes réclamées et reviendrons vers vous dès réception.

Espérant avoir répondu à votre demande et restant à votre écoute,

Nous vous prions de croire, Monsieur Le Président, en l'expression de nos salutations distinguées.

Nathalie Valente Pires
Gérante

