



**Association Amicale des Locataires  
du 3 rue Henri Ribière 75019 PARIS**

Association régie par la loi de 1091 – NRA W751237451

mèl : aadloc@free.fr

## **COMPTE RENDU DE LA RÉUNION AVEC PARIS-HABITAT MERCREDI 19 AVRIL 2017**



Étaient présents :

**Pour notre association :**

Mme Berrebi  
Mr Polichouk  
Mr Sachs

**Pour Paris-Habitat :**

Mr Marty  
Mme Victor  
Mme Da Costa

et ont été évoqués les points suivants :

**Gardiennage :**

Paris-Habitat et nous-mêmes avons une lecture divergente de l'article R271-2 du code de la sécurité intérieure qui dispose :

*« Les fonctions de gardiennage ou de surveillance sont assurées sur l'ensemble de l'année par au moins une personne à temps plein ou équivalent temps plein par tranche de cent logements. »*

Nous pensons que le gardiennage, pour répondre à l'objectif de sécurité, doit être effectif et matérialisé par une présence régulière. Paris-Habitat, au contraire, semble penser que l'obligation est remplie dès qu'un préposé est employé à temps plein, peu important qu'il soit présent à la loge, provisoirement commis à d'autres missions, ou encore absent pour courts congés sans être remplacé.

Nous attendons sur ce point une réponse écrite rapide afin de décider quelle conduite tenir.

**Espaces verts :**

Rien n'a avancé depuis la réunion de janvier. Nous rappelons que si l'accès au jardin, dont la gestion a été confiée à une autre association, est conditionné par le paiement d'une cotisation à cette association, ainsi que semble l'indiquer le règlement affiché à l'entrée, ce jardin se trouve être une partie privative et qu'aucune charge le concernant ne doit figurer dans les charges communes.

Monsieur Marty doit communiquer la convention signée par Paris-Habitat. Il nous a aussi informés du fait qu'un compteur serait posé pour comptabiliser l'eau consommée par ce jardin. C'est un premier pas, car il faudra voir à qui cette consommation sera facturée.

**Parties communes :**

Le principe de la rénovation est acquis. Les travaux devaient commencer début du second semestre de cette année. Un lieu de vie a été trouvé et le stockage du matériel ne devrait pas poser de problème. La durée prévue de ces travaux est un an et demi.

Il reste par contre une question en suspens, celle des vide-ordures, pourtant urgente en raison de la prolifération des cafards et des odeurs.

En effet soit les colonnes des vide-ordures seraient réparées, opération très coûteuse, et sans certitude qu'elles ne soient pas détériorées de nouveau par des jets de bouteilles, déchets non emballés, etc, soit les vide-ordures seraient purement et simplement supprimés. Cependant cette dernière hypothèse pose d'une part un problème juridique, et d'autre part imposerait la réalisation d'un local à poubelles, celui existant s'avérant trop petit.

Nous espérons que la décision sera prise et nous sera communiquée lors de notre prochaine réunion.

#### **Entretien des halls :**

L'entretien même succinct des halls et ascenseurs les week-ends et jours fériés requiert, selon Paris-Habitat, un accord collectif, dans la mesure où cela aurait une incidence sur les charges. Nous avons rappelé que lors du passage aux 35 heures, aucun accord ne nous a été demandé pour passer le nombre hebdomadaire de jours de nettoyage de 6 à 5 et que l'entretien de l'immeuble relève de la seule décision du bailleur.

Il a néanmoins été décidé qu'un devis serait demandé, mais qu'il faudrait pour cela attendre la prise de fonctions de la nouvelle entreprise chargée de l'entretien, soit juin.

#### **Ascenseurs :**

Nous avons fait part de notre satisfaction du fait que l'ascenseur qui a connu un nombre très élevé de pannes entre février et mars fonctionne de nouveau correctement. Mal nous en a pris, il est de nouveau tombé en panne le vendredi suivant.

#### **Caves :**

Mr Marty rappelle que les caves sont privatives. Nous avons rappelé que nous souhaiterions que leur contenu ne déborde pas dans les allées, ce qui est à la fois gênant pour la circulation et dangereux.

#### **Local à vélos :**

Mr Marty a constaté que ce local est un vrai dépotoir. Chaque vélo devra être identifié par son propriétaire. Tous les vélos non identifiés seront évacués, de même que tous les autres objets qui sont indûment stockés.

Ce local sera par la suite divisé en deux, une partie restant destinée aux vélos, et l'autre au stockage des fournitures et matériel de jardin. La porte de communication avec la cave sera soit fermée, soit murée, afin d'éviter les intrusions.

#### **VMC :**

Paris-Habitat procédera au remplacement des « caissons » (moteurs) des VMC d'ici un mois. Une première campagne de remplacement dans les appartements des bouches d'aération défectueuses a déjà eu lieu. S'il y en a d'autres à changer, le signaler au gardien.

#### **Petites réparations :**

À nouveau nous avons fait part de notre mécontentement à propos des délais excessifs pour l'exécution de petites réparations.

Voilà plus de six mois que la baguette d'encadrement de la porte d'entrée est tombée sans qu'on puisse nous indiquer quand elle sera refixée.

Même observation pour la serrure de la porte de l'escalier. Elle a été réparée mais elle ferme mal, il suffit de la tirer légèrement pour créer un interstice d'1 cm.

L'allumage automatique dans le local à poubelles est mal conçu. Pour que la lumière s'allume, il faut avoir pénétré de 2m dans le local. Si l'on n'est pas très vif, la porte est déjà refermée et on se trouve en pleine obscurité.

**Plafonds des appartement du 18ème étage :**

Les fissures causées aux plafonds de ces appartements par les travaux d'étanchéité ont été constatées par Mme Da Costa qui doit gérer le dossier de ces réparations.

S'agissant de travaux privés, notre association ne peut qu'exhorter Paris-Habitat à donner une suite satisfaisante aux réclamations.

**Sécurité :**

Paris-Habitat nous a opposé une fin de non-recevoir à notre demande d'étude de caméras de surveillance de certains points névralgiques de l'immeuble.

Nous en prenons acte, mais nous ne considérons pas cette position comme immuable et ce notamment au regard des règlements de sécurité.

**Charges 2016 :**

Paris-Habitat nous préviendra dès que les documents relatifs aux charges de l'année écoulée seront parvenus à l'agence, probablement courant mai. Nous aurons alors une réunion exclusivement consacrée à leur étude.

Par ailleurs, nous avons tous reçu le décompte individuel de régularisation des charges de l'année 2016. N'hésitez pas à nous soumettre toute question à poser lors de cette réunion. Nous ne pouvons néanmoins pas intervenir pour un désaccord sur les index des compteurs d'eau.

**Enquête de satisfaction :**

Paris-Habitat nous présente les résultats de son enquête de satisfaction concernant notre immeuble.

L'échantillon est très faible (une dizaine de personnes) et ne permet pas de commentaire vraiment pertinent. Les résultats sont sans surprise. Et si le contact avec les représentants de Paris-Habitat sont dans l'ensemble bien notés, en revanche la maintenance et l'entretien font l'objet d'appréciations nettement plus sévères. Les résultats plus détaillés nous seront remis sous forme de fichier informatique.

**Prochaine réunion :**

Nous nous retrouverons avec Paris-Habitat en juin pour un point d'étape avant les vacances.