



**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 JEUDI 19 JUIN 2017



Étaient présents :

Pour notre association :

Mme Berrebi
Mr Polichouk

Pour Paris-Habitat :

Mr Marty, chef d'antenne
Mme Da Costa, gérante

et ont été évoqués les points suivants :

Changement au sein de l'antenne :

Monsieur MARTY nous a informés qu'il était appelé à d'autres fonctions au sein de PARIS-HABITAT et que donc il quittait l'antenne le 30 juin prochain. Il sera remplacé par Madame LAURORE.

Gardiennage :

Suite à nos discussions précédentes, nous attendons toujours par écrit la position de PARIS-HABITAT sur l'application de l'article R271-2 du code de la sécurité intérieure. Ce courrier doit nous être adressé sous huitaine, et il est probable qu'il confirme la position antérieure de PARIS-HABITAT. Dans cette hypothèse, le conseil d'administration de notre association envisagera les suites à donner.

Charges 2015 :

Nous rappelons que pour cet exercice, nous considérons que nous n'avons pas à payer dans les charges communes l'entretien des espaces verts, (le jardin), dans la mesure où il a été concédé à une association qui en réserve en exclusivité l'accès à ses adhérents, ce qui en fait un espace privatif. En outre, la somme de 600 € semble particulièrement exagérée pour juste tondre un espace aussi restreint.

Monsieur Marty nous indique que « normalement » ces frais ne devraient pas figurer dans les charges communes. Il conviendra d'en vérifier l'application effective.

Dans les mêmes charges de 2015, nous avons demandé à ce qu'il soit procédé à une vérification des charges de gardiennage. En effet, Madame Jury a pris sa retraite au 30 juin 2015. A partir de cette date Monsieur Bérard a pris ses fonctions, puis a été remplacé pour ses congés, puis a dû s'absenter pour raisons médicales. Pendant ces périodes, l'appartement de fonction n'étant pas terminé, ni l'un ni l'autre n'ont pu assurer la sortie des ordures ménagères qui a dû être effectuée par une entreprise, dont la rémunération figure aux charges communes. Par conséquent il y a lieu de vérifier que pour ces périodes, aucune charge de gardiennage ne nous a été imputée, le gardien n'ayant ni sorti les OM ni effectué le nettoyage.

Charges 2016 :

Nous n'avons pas encore pu procéder à la vérification des charges de l'année 2016, pourtant prévue en mai dernier, l'antenne n'ayant apparemment pas encore les documents. Il reste convenu qu'un CD-ROM contenant toutes les données utiles nous serait remis avant fin juin. Nous aurons début septembre une réunion au cours de laquelle nous discuterons des différents points pour lesquels nous aurions des précisions à demander.

Nous avons d'ores et déjà protesté contre l'augmentation de pratiquement 50 % par rapport à 2015 des charges d'entretien des « espaces verts ». En tout état de cause, si ce poste devait être supprimé, la question serait sans objet.

La régularisation des charges 2016 devrait figurer sur les avis d'échéance de juin qui nous seront adressés fin de ce mois.

Jardin :

La convention de « concession » doit être réécrite. Nous ne sommes pas concernés à priori. Un compteur d'eau a été installé sur la canalisation qui le dessert. Comme il a été dit plus haut, les charges du jardin ne devraient plus être imputées aux locataires au titre des charges communes.

Ménage :

Depuis début juin, la société DERICHEBOURG a repris le marché du ménage, tout en étant contrainte de conserver le personnel. Elle procède pour le moment à un « état des lieux » avant toute éventuelle décision. Le mode de nettoyage des sols doit être modifié afin d'assurer une plus grande efficacité.

Entretien du week-end :

Un avenant au marché de l'entretien de l'immeuble n'est possible que tous les 6 mois. Néanmoins il est possible de mettre en place d'ici fin juin un test de nettoyage succinct des halls et sols des ascenseurs les samedis dimanches et jour fériés. L'unité de facturation étant l'heure, peut être serait-il possible d'envisager un coup de balai dans la cour au besoin.

Plafonds des appartements du 18ème étage :

PARIS-HABITAT ne compte pas attendre la fin des démêlés entre assurances. Dès septembre, les locataires ayant subi des dommages suite aux travaux d'étanchéité réalisés sur la terrasse, seront contactés par une entreprise désignée pour effectuer les travaux. Elle établira un devis et les travaux seront engagés aussitôt après.

Ascenseurs :

Il semble qu'une accalmie se produise dans les pannes. Cependant les portes sont toujours aussi bruyantes, brinquebalantes. Un contrôle de l'ensemble des portes sera demandé à l'entreprise titulaire de ce marché.

Portes coupe feu :

Au vu des dernières actualités, nous avons demandé une vérification des portes coupe-feu entre les paliers et les escaliers. Pour être efficaces, ces portes doivent bien fermer. Or certains « grooms » sont défectueux et la mauvaise fermeture des portes concernées est susceptible de créer un danger en cas d'incendie. Ils doivent être remis en état.

Menuiseries dans les logements :

Nous avons été « invités » à visiter un appartement témoin dans lequel les travaux de remise en état des encadrements des fenêtres ont été réalisés de manière à assurer l'étanchéité. Cette visite est prévue début de semaine du 19 juin.

Travaux de remise en état des parties communes :

C'est la plus mauvaise nouvelle. L'entreprise initialement chargée des travaux de remise en état des parties communes dans le cadre d'un contrat de réinsertion ne prend finalement pas le marché.

Il faut donc désigner une autre entreprise qui devra faire un devis d'ici fin juin. Cela retarde d'autant les travaux qui ne pourront dans tous les cas être terminés avant la fin de l'année. On ne peut malheureusement rien dire d'autre pour l'instant.

Hygiène – Cafards :

Plusieurs locataires nous ont demandé d'intervenir sur la question des cafards et de l'hygiène en général.

La question centrale est la décision à intervenir tant sur la suppression éventuelle des vide-ordures que la création d'un local poubelles adéquat. PARIS-HABITAT cherche la meilleure solution, qui en tout état de cause ne saurait être encore différée. En effet le manque d'hygiène résultant de l'état actuel des colonnes de vide-ordures fait encourir le risque d'un arrêté préfectoral qui déciderait de leur condamnation immédiate, sans qu'on sache où placer les bacs nécessaires.

Monsieur Marty nous a assurés que la décision serait prise avant fin juin.

Cave :

Les collecteurs d'évacuation des eaux usées ont été refixés et aucune inondation n'est plus à craindre, même si quelques travaux complémentaires doivent être effectués.

Notre association :

Nous avons confirmé à l'Antenne que nous avons signifié au siège de PARIS-HABITAT être une association correspondant aux critères requis par l'art. 42 de la loi du 23 décembre 1986 et que nous sommes de ce fait compétents pour tout acte visé à cet article.

Incivilités :

PARIS-HABITAT rappellera par voie d'affichage que tous travaux ou nuisances sonores en général sont interdits de 22h à 8h du matin et toute la journée du dimanche.

Il est rappelé également que sont inacceptables :

- le stockage d'objets divers ou meubles tant sur les paliers que dans les gaines techniques
- le fait de déposer les sacs poubelles ailleurs que dans les bacs appropriés, que ce soit par terre dans le local poubelles ou dans le hall
- le jet dans les vide-ordures de verres ou de liquides (l'huile d'une friteuse y a été versée)

Prochaine réunion :

Madame Da Costa, nous communiquera différents créneaux début septembre afin de fixer notre prochaine réunion.

Divers :

Nous attendons toujours que l'allumage automatique de l'éclairage du local poubelles soit modifié de façon à éviter d'avoir à y circuler dans le noir.

Nous attendons aussi que SFR remédie aux dégâts considérables causés sans raison sur les parois du palier du 13ème étage.

Dernière minute - Étanchéité des bâtis de fenêtres :

Ce lundi 19 juin, Paris-Habitat nous a invités à constater dans un appartement témoin de quelle manière l'étanchéité entre les bâtis de fenêtres et la maçonnerie sera traitée.

Ces travaux seront effectués de la façon suivante :

- injection de mousse expansive isolante entre la maçonnerie et l'ancien bâti bois.
- pose d'une baguette en bois d'environ 10 cm de large depuis le bâti PVC, recouvrant ainsi la zone de l'interstice traité
- le locataire aura le choix entre conserver cette baguette couleur bois et la peindre/recouvrir à sa guise, ou demander que l'entreprise la recouvre de peinture blanche.

Une fois le processus homologué par Paris-Habitat, rendez vous sera pris individuellement avec chaque locataire pour l'exécution des travaux dont la durée ne devrait pas excéder une journée.

Paris-Habitat a rappelé l'importance des joints caoutchouc fixés sur le bâti et les battants de la fenêtre PVC. Ils assurent l'étanchéité à l'air et à l'eau et ne doivent pas être détériorés.

Dernière minute (bis) :

Nous venons à l'instant de recevoir de Paris-Habitat la brochure comptable des charges de 2016. Il va falloir examiner ces données consciencieusement avant la réunion de septembre.