mèl : aadloc@free.fr

Association Amicale de Défense des Locataires
du 3 rue Henri Ribière 75019 PARIS
Association régie par la loi de 1091 – NRA W751237451

COMPTE RENDU DE LA RÉUNION AVEC PARIS-HABITAT
Le mercredi 14 décembre 2022

- :- :- :- :- :- :-

Étaient présents :

Pour PARIS-HABITAT : Mr CALVARIN, Mr JOHANSEN

Pour A.A.D.LOC. : MR GANIZATE, Mr POLICHOUK

Monsieur Johansen exerce la fonction de gérant intérimaire jusqu'au retour de Madme El-Ayeb

CHARGES 2021
Malgré la décision de justice intervenue en 2019, Paris-Habitat persiste à réclamer ce poste aux locataires. Pour mémoire, selon Paris-Habitat, ce poste correspond à la différence entre le prix de la quantité totale d'eau payée à la Compagnie des eaux pour l'immeuble, et la somme des consommations individuelles payées par les locataires selon leur compteur.

La loi stipule que chaque locataire ne doit que l'eau qu'il réellement consommée plus sa part de l'eau destinée à l'entretien des parties communes. Il se trouve que « bureau d'accueil » dispose de son propre compteur pour l'eau destinée à cet usage. Il ne peut donc rien nous être réclamé de plus. C'est également le sens de l'arrêt de la Cour d'appel.

Or la somme que Paris-Habitat a prélevée dans la régularisation des charges de 2021 correspond à 250 m³, soit 1 000 litres d'eau par jour, dont personne n'est capable de dire où elle serait passée. Les considérations sur les décalages entre les dates des relevés individuels et celles de la compagnie des eaux ne nous sont pas opposables, pas plus que les fuites, erreurs de comptage ou autres dysfonctionnements.

Nous suggérons de déduire de la prochaine quittance cette somme non justifiée .

ACOMPTES CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE
AADLOC signale que l'augmentation considérable des acomptes chauffage et eau chaude, ne tient apparemment pas compte du mécanisme d'aides (bouclier tarifaire instauré en avril 2022).

Paris-Habitat nous indique que dans notre configuration ce dispositif ne consiste pas en une diminution du tarif facturé, mais le versement à posteriori, par l'État d'une subvention visant à limiter l'augmentation exponentielle du prix du gaz.

Ce mécanisme fonctionne comme suit :
- Paris-Habitat achète le gaz au prix du moment et le facture tel quel aux locataires
- Paris-Habitat demande à l'opérateur de gaz de le rembourser
- l'opérateur de gaz demande à l'état de le rembourser

L'état a un mois pour rembourser l'opérateur, qui a un mois pour rembourse Paris-Habitat.

Ce mécanisme apparemment simple comporte quantité de modalités et conditions qui font qu'à ce jour nous ne pouvons pas vous indiquer avec certitude si, quand, et comment il s'appliquera ni pour quelle période. Il est loisible à tout un chacun pour s'en convaincre, de consulter le texte du décret 2022-514 ici:
https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/JORFARTI000045537755/

Ce que nous pouvons dire aujourd'hui c'est que notre association travaillera à obtenir des informations claires, objectives et aussi complètes que possible et à vous tenir informés au fur et à mesure.

Nous ne voulons pas donner des informations que nous pourrions être obligés de démentir par la suite.

Nous reviendrons vers vous sur cette question aussi vite que possible.

ENTRETIEN DE L'IMMEUBLE
Comme elle l'a fait il y a déjà plusieurs mois, AADLOC rappele à Paris-Habitat que l'entreprise de nettoyage ne respecte pas le marché qu'elle a signé. En effet ce marché prévoit pour chaque étage, chaque semaine, 2 balayages humides et un lavage de sol. Là encore la prestation n'ayant pas été fournie en totalité, nous allons exiger une diminution à due proportion sur ce poste, ou l'application stricte des termes du contrat, et donc de l'application des pénalités prévues.

SORTIE DES O.M. LE WEEK-END
Il a été constaté à plusieurs reprises et sur une durée de plusieurs mois, que les conteneurs O.M. sont sortis la veille au soir, traînent sur le trottoir toute la nuit et sont rentrés tard le matin.
AADLOC a insisté sur ce point, car cette situation n'est pas acceptable, tant pour des raisons sanitaires que de confort environnemental.
Paris-Habitat interviendra auprès de l'entreprise afin qu'elle respecte les prescriptions.

SORTIE DES O.M. EN SEMAINE
AADLOC a attiré l'attention de Paris-Habitat sur le fait que en 2021, cette fonction était assurée par une entreprise externe, que le travail était fait consciencieusement, que le local était propre, les conteneurs revêtus de housse plastique; et que depuis février 2022, cette fonction est assurée par le gardien à coût 3 fois supérieur et et que la qualité de service est contestable.

ASCENSEUR 2606
AADLOC avait déjà signalé que l'afficheur d'étage au-dessus du dernier ascenseur réparé était différent des deux autres, proéminent et que rien ne justifiait cet aspect disparate.
Il semble que par coïncidence, l'afficheur a été changé durant la réunion.
Néanmoins des trous subsistent.
Il reste à résoudre l'anomalie du (non) clignotement du voyant des boutons des étages qui ne fonctionne pas lorsque la cabine se déplace.

PORTAIL EXTÉRIEUR
AADLOC a rappelé qu'il avait été décidé que ce portail serait fermé en permanence. Or, malgré les instructions données, il reste ouvert pratiquement en permanence alors que nous payons des sommes conséquentes pour réparer la serrure du portillon par mesure de sécurité.
Paris-Habitat confirme que des instructions seront données et veillera à leur application.

FERMETURE DE LA CAVE
La solution consistant à fermer la cave en permanence et à en demander l'ouverture en cas de besoin au gardien, est loin d'être parfaite. Mais c'est probablement la meilleure, en l'état actuel et en l'absence de toute autre solution.

PORTE DU P.M.I.
Le P.M.I. (Point de Mutualisation Immeuble) est le local situé au sous-sol où arrivent tous les câbles des opérateurs de fibre et d'où partent les connexions vers chaque logement. AADLOC a signalé de nouveau que ce local est ouvert en permanence, ce qui permet tous les actes de vandalisme ou d'interventions indues par divers opérateurs, sur les connexions individuelles, ce qui est encore récemment survenu.
Paris-Habitat va faire installer une porte métallique avec serrure inviolable et une procédure sera être mise en place afin de connaître l'identité des intervenants qui souhaitent y accéder.
AADLOC exprime sa satisfaction d'être entendue.

TENUE DU HALL
AADLOC rappelle à Paris-Habitat que le hall et le banc ne peuvent servir de dépôt d'objets divers, même au titre d'une "économie circulaire".
AADLOC rappelle que le papier, notamment, est un moyen efficace de transmettre les punaises de lit d'un appartement à un autre.
Paris-Habitat acquiesce à notre signalement et rappelle que le gardien aura pour instruction de jeter tout ce qui y serait déposé.

PORTE DE L'ESCALIER
La serrure de la porte panique a encore été cassée.
AADLOC a demandé la réparation. Paris-habitat confirme qu'une intervention sera demandée.

MÉNAGE DU WEEK-END
AADLOC renouvelle ce point qui revient systématiquement à l'ordre du jour de chaque réunion depuis des années.
Paris-Habitat nous fait savoir qu'un nouveau devis lui a été communiqué, que ce devis ne convient pas et qu'il doit négocier avec l'entreprise.

Ce sera le dernier compte-rendu de l'année. L'AADLOC et son bureau vous souhaitent de bien finir cette année, et de bonnes fêtes pour bien commencer la nouvelle