

A.D.L.T.

Association de Défense des Locataires des Tribouillards



IN'LI
Tour Ariane
5 place de la Pyramide
LA DEFENSE 9
92088 PARIS LA DEFENSE CEDEX

A l'attention de Patrick CEBULSKI

Chatou le 04 mai 2018

Objet : Charges locatives de 2016

Monsieur le Directeur,

Nous avons procédé à l'examen des charges locatives de 2016 en comparaison avec celles de 2015.

En 2015, les charges ont été minorées en raison du remboursement de dépenses imputées à tort aux locataires sur des exercices antérieurs à l'année 2015.

Après retraitement de ces remboursements, les charges 2015 se sont élevées à **494.287,49 €** et celles de 2016 à **499.233.74 €**, soit une augmentation de **1 %**.

CHARGES ASCENSEURS

Pour les années précédentes, vous ne nous avez pas facturé les dépenses France TELECOM relatives à la télésurveillance y compris pour l'année 2016.

En revanche pour l'année 2015, cette dépense nous a été imputée à hauteur de 2.062.63 €.

Cette somme est donc à nous rembourser.

CHARGES CHAUFFAGE

En 2016, apparait une facture n° 90.393662 du 03/10/2016 de GRDF pour un montant de 1.912.80 € au titre d'une livraison. De quoi s'agit-il ?

CHARGES PARTIES COMMUNES.

Observation : Toutes les charges sont comptabilisées dans une seule clé sans distinction des bâtiments, les locataires paient donc des charges pour des bâtiments dans lesquels ils ne sont pas occupants, notamment des interventions pour des réparations diverses.

Nous avons en outre noté :

CONSOMMABLES HYGIENE.

Des dépenses importantes en ce qui concerne les consommables hygiène : 2.348.70 €. Qui contrôle la pertinence de ces achats ?

Ces dépenses sont facturées au taux de TVA de 20 %, pourquoi pas 10 % ?

PRESTATION EAV : 2.420 € pour le pompage de 50 m³ d'eau potable ; fuite non réparée au départ de cette société.

Le coût de cette négligence ne doit pas être portée à la charge des locataires, sinon ils seront doublement pénalisés par le coût de l'intervention de EAV + le coût de l'eau gaspillée.

PRESTATION ISERBA : A quoi correspond réellement cette prestation ?

PRESTATION LB CONSTRUCTION : Entretien VMC pour 13.950.41 €. Ce montant nous paraît être exorbitant.

Comment est faite la répartition entre les locataires et le bailleur du coût de cette prestation ?

PRESTATION SILLOTO : 105.29 € réparation porte box. De quel box s'agit-il ?

PRESTATION EGELEC : Cette facture semble être comptabilisée 2 fois.

ESPACES VERTS :

Prestations facturées au taux de TVA de 20 %, pourquoi pas 10 %

Ce poste a augmenté de près de 20 % en 2016 par rapport à 2015. Pourquoi ?

La facture n° 16.01.003 du 22/01/2016 d'un montant de 1.644.31 € correspondant à la taille et abattage nous est imputée pour 1.127.71 €. Cette dépense nous semble être non récupérable.

Dans le contrat de la société SERVENT quel est la quote part financière liée à l'élagage des arbres ?

PRESTATION MR SERVICE.

Vous persistez à nous facturer le transport des encombrants du point de dépose au point d'enlèvement.

Nous contestons une nouvelle fois l'imputation de ces dépenses à la charge des locataires.

Pourquoi certaines factures de cette société sont soumises au taux de TVA de 20 % ?

PRESTATION PROXISERVE : 11.594.63 € pour l'entretien et le relevé des compteurs eau chaude.

Cela nous paraît être très onéreux !

Pour les compteurs eau froide, devons-nous nous attendre à une facturation similaire ?

EAU FROIDE :

2015 = 28.371 m3 pour 86.720.80 €.

2016 = 39.678 m3 pour 122.894.11 €, soit + 39.85 % en volume et 41.71 % en valeur.

Quelles sont vos explications sur ces augmentations ?

Avez-vous déduit l'eau utilisée par la société chargée du ravalement, un compteur divisionnaire avait été installé à cet effet ?

EAU CHAUDE.

Le prix du m3 a augmenté de 0.50 € entre 2015 et 2016, soit 9 € au lieu de 8.50 €.

2015 = 8032 m3 pour 68.272.00 €.

2016 = 9075 m3 pour 81675.00 €, soit + 12.98 % en volume et 19.63 % EN VALEUR.

Certains locataires ont eu des régularisations importantes des charges eau chaude en 2016 d'où des contestations.

Il nous faut répondre à nos adhérents, pour cela nous vous remercions de nous communiquer :

- Relevé compteurs eau chaude au 31/12/2014,
- Relevé compteurs eau chaude au 31/12/2015,
- Relevé compteurs eau chaude au 31/12/2016.

Enfin, nous souhaiterions :

- Que les régularisations des charges de l'exercice clos au 31/12 soient effectuées au plus tard au 30/06 de l'année qui suit,
- Que les provisions sur charges soient ajustées en fonction du budget établi pour l'année considérée, lui-même tenant compte des dépenses réelles de l'exercice écoulé. (Les locataires n'ont pas les moyens de faire des avances de trésorerie à votre société).
- Qu'il soit étudié une autre solution pour l'enlèvement des ordures ménagères le samedi matin (coût annuel MR SERVICE en21016 = 7.991.76 €).

Pour l'exercice 2018, vous avez décidé, sans information préalable aux locataires, de nous facturer l'eau froide trimestriellement en fonction des index des compteurs.
Nos questions :

- L'index initial correspond-il aux relevés effectués au 31/12/2017 ?
- La consommation d'eau pour l'année 2017 sera-t-elle répartie aux locataires en fonction des tantièmes de répartition des charges locatives attribués à chaque appartement ?
- Pourquoi n'avez-vous pas corrigé le montant de la provision des charges locatives 2018 qui inclut les consommations individuelles de chaque locataire + la consommation des parties communes, sinon nous payons deux fois, nos consommations au réel plus le provisionnement ?
- Envisagez-vous de facturer une provision pour l'eau froide à chaque locataire de façon à répartir sur 12 mois le coût de cette dépense ?

Pour l'exercice 2015, nous aimerions savoir à quoi correspond diverses régularisations imputées à notre charge pour un montant de 693.00 € (page 12/22).

Nous vous souhaitons bonne réception de la présente et restons dans l'attente de votre retour.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de nos salutations distinguées.

Philippe FOURNIER
Président



Roger DEVAUX
Trésorier

