

Aubervilliers, le 28 avril 2025

Amicale CNL des locataires

Rouget de Lisle

93500 PANTIN

Par courriel : fouad.karouach@groupe3f.fr

IMMOBILIERE 3F

Monsieur KAROUACH Fouad

Immeuble Estréo

1, rue d'Aurion

93110 ROSNY SOUS BOIS

Monsieur,

Suite au contrôle des documents relatifs aux charges récupérables pour l'année **2020** du groupe **4801L** situé **51/53/55 rue Rouget de Lisle** à 93500 Pantin (**151 logements**), vous trouverez ci-après le compte-rendu, nos remarques et les modifications à apporter sur certains postes.

Ce site comporte **151 logements**. La surface de répartition pour les charges générales et le chauffage (hors électricité parties communes, l'eau et les ascenseurs) est de **10 055 m²**. Pour l'eau collective et l'électricité PC, elle est de **9 744,54 m²**. Pour l'entretien ascenseurs, la surface de répartition est de **9 819 m²**. Pour l'électricité asc, la surface de répartition est de **9 508,54 m²**.

Le total des charges locatives récupérées pour l'année 2020 pour ce groupe est de **165 664,85 €**. Déduction faite des **200 952,68 €** de provisions, il en résulte un solde créditeur de **35 287,83 €**.

Ces charges correspondent à une moyenne de **16,48 €/m²** de surface habitable ou de **1 097,12 €** au logement.

CHARGES GENERALES – MONTANT TOTAL MIS EN RECUPERATION : 135 893,05 €

En augmentation de 8 % par rapport à 2019

635 AE TOM : montant mis en récupération 40 849,00 €

Le poste « **635 AE TOM** » correspond dans le relevé individuel des dépenses récupérables au poste « **Taxes locatives** ». L'imprimé foncier présenté indique pour l'adresse du 55 rue Rouget de Lisle un montant de 41 902,00 €, récupéré à 40 849,00 €. Le coût annuel au logement est de **270,52 €** et **4,06 €/m²** de surface habitable. Pas de remarque particulière.

606 AE EDF parties communes : montant mis en récupération 5 765,12 €

Le site comprend 1 compteur répertorié pour un montant total : 19 217,02 €. Le montant attribué aux **parties communes** représente **30 %** des factures DIRECT ENERGIE.

Représentatif de 19 des factures d'EDF pour l'année 2021										
compteur	Adresse	Heures pleines/heures creuses	date	index	date	index	conso kWh	facturé	€/kWh	
41636043856	55 rue Rouget de Lisle	Pointe	20/01/20	22 634	18/01/21	28 509	5 875	19 217,02 €	3,27	relevé
		HPH	20/01/20	147 509	18/01/21	184 520	37 011		0,52	relevé
		HCH	20/01/20	77 596	18/01/21	96 701	19 105		1,01	relevé
		HPE	20/01/20	163 382	18/01/21	209 408	46 026		0,42	relevé
		HCE	20/01/20	75 005	18/01/21	96 247	21 242		0,90	relevé
TOTAL							129 259	19 217,02 €	0,15 €	

CONFEDERATION NATIONALE DU LOGEMENT

Fédération CNL de Seine-Saint-Denis 66 rue Danielle Casanova 93300 AUBERVILLIERS

Téléphone : 01 48 30 04 00 - Télécopie : 01 48 31 40 85 - E-mail : cnl93@wanadoo.fr - Site internet : www.lacnl93.com

La répartition pour les parties communes est la suivante : facture totale 19 217,02 € x 30 / 100 = **5 765,12 €** Consommation totale : 129 259 kWh x 30 / 100 = **38 778 kWh (0,15 €/kWh)**.

Le coût annuel au logement est de **38,18 €** et **0,59 €/m²** de surface habitable. Pas de remarque particulière.

ENTRETIEN ET NETTOYAGE – MONTANT TOTAL MIS EN RECUPERATION : 74 413,14 €

En augmentation de 33 % par rapport à 2019

Soit **7,40 €/m²** de surface habitable ou **492,81 €** en moyenne au logement.

Les postes « **606 AY achat produits d'entretien ménage** », « **611 AW Enlèvement des ordures** », « **611 CH Contrat entretien ménager** », « **611 AX Sortie déchets volumineux** », « **611 CI Prestation de nettoyage** », « **611 CJ Remplacement Gardien Nettoyage** », « **611 DF Multiservice Part Commune** », « **615 AT Menues réparations** » et « **641 AA salaires récup** » correspondent dans le relevé individuel des dépenses récupérables au poste « **Entretien et nettoyage** ».

606 AY achat produits d'entretien ménage : montant mis en récupération 464,64 €

2 factures sont fournies pour l'achat de consommables en 2020 :

Société	numéro de facture	date	Montant HT	Taux TVA	Montant TTC	Récup
PLG	200716795	31/05/20	312,15	20%	374,58	83,08
GIRERD DISTRIBUTION	87406	30/11/20	388,74	20%	466,49	381,56
Total					841,07 €	464,64 €

Soit **3,08 €** en moyenne au logement et **0,05 €/m²** de surface habitable. Ce poste a subi une très forte hausse depuis 2019 (**+ 204 %**) et nécessite une attention particulière afin de ne pas fragiliser le budget des locataires.

611 AW Enlèvement des ordures : montant mis en récupération 2 239,68 €

4 factures trimestrielles de la société SENI pour l'entretien ménager et la gestion des ordures ménagères :

numéro de facture	date	début période	fin période	Montant HT	Taux TVA	Montant TTC
FE20034660941	24/03/20	01/01/20	31/03/20	466,60	20%	559,92
FE20064660718	25/06/20	01/04/20	30/06/20	466,60	20%	559,92
FE20094660924	23/09/20	01/07/20	30/09/20	466,60	20%	559,92
FE20124660493	21/12/20	01/10/20	31/12/20	466,60	20%	559,92
Total				1 866,40 €		2 239,68 €

Le coût annuel au logement est de **14,83 €** et **0,22 €/m²** de surface habitable. Pas de remarque particulière.

611 AX Sortie déchets volumineux : montant mis en récupération 1 843,40 €

5 factures de SENI et 2 de TZ 3D sont fournies pour la manutention de déchets volumineux en 2020 pour un total récupéré de 1 843,40 €.

Dans ces factures, l'appellation « *Traitement des déchets volumineux* » désigne le traitement et la gestion des encombrants. La définition précise des « *déchets volumineux* » a été apportée par une réponse ministérielle à une question écrite du député Jean-Marie DEMANGE le 19/09/1988 (QE n°634 à M. Demange Jean-Marie, réponse JO 19/09/1988, P. 2601) :

« Les déchets volumineux, dits encore « encombrants » ou « monstres », sont les déchets qui, compte tenu de leur volume, ne peuvent pas être pris en compte par la collecte ordinaire des ordures ménagères ».

Par conséquent, nous vous rappelons que **toute la manutention** liée aux encombrants (déchets volumineux) n'est pas récupérable auprès des locataires car non inscrite comme récupérable au décret charges **n°87-713 du 26 août 1987 (Cour de cassation 3^{ème} chambre civile 01/04/2003 - Jurisprudence de Bordeaux du 16/01/03 n°99/03910 et Cassation civile III, 15 mai 2008, pourvoi n°07-16567)**.

De plus, en application du principe de non responsabilité collective des locataires (article 4 de la loi n°89-462 du 06/07/1989), vous ne pouvez imputer cette charge que si vous démontrez la responsabilité individuelle du locataire. Dans le CRCL du 18 janvier 2021, la direction d'I3F précise que la dénomination « *déchets volumineux* » correspond à « *une prestation de sortie des encombrants du local poubelles au trottoir* », soit la définition de la manutention d'encombrant non récupérable sur les locataires. **Nous vous demandons de déduire de ce poste la somme de 1 843,40 € pour le porter à zéro.**

611 CH Contrat entretien ménager : montant mis en récupération 14 168,40 €

Un contrat SENI (marché LOT 26/ AV. 2) pour l'entretien ménager du site au 51/53/55 rue Rouget de Lisle à Pantin. La facturation trimestrielle présentée pour 2020 est la suivante :

numéro de facture	date	début période	fin période	Montant HT	Taux TVA	Montant TTC
FE20034660941	24/03/20	01/01/20	31/03/20	2 951,75	20%	3 542,10
FE20064660718	25/06/20	01/04/20	30/06/20	2 951,75	20%	3 542,10
FE20094660924	23/09/20	01/07/20	30/09/20	2 951,75	20%	3 542,10
FE20124660493	21/12/20	01/10/20	31/12/20	2 951,75	20%	3 542,10
Total				11 807,00 €		14 168,40 €

Le coût annuel au logement est de **93,83 €** et de **1,41 €/m²** de surface habitable. Pas de remarque particulière.

611 CI Prestation de nettoyage : montant mis en récupération 11 391,48 €

26 factures SENI sont fournies pour le poste et récupérées pour un total de 11 391,48 € :

Prestataire	numéro de facture	date	début période	fin période	Montant HT	Taux TVA	Récup	
SENI	FE20044660039	04/04/20	01/03/20	31/03/20	150,00	20%	180,00	
	FE20084660665	27/08/20	14/08/20	14/08/20	55,90	20%	67,08	
	FE20114681598	30/11/20	17/11/20	23/11/20	1 378,00	20%	1 653,60	Décapage NR
	FE20024660077	04/02/20	20/01/20	31/01/20	300,00	20%	360,00	
	FE20034660096	04/03/20	01/02/20	28/02/20	150,00	20%	180,00	
	FE20124680194	07/12/20	03/12/20	03/12/20	1 428,00	20%	1 713,60	Vidage extincteur
	FE20074660229	16/07/20	01/06/20	30/06/20	150,00	20%	180,00	
	FE20094660419	17/09/20	02/09/20	11/09/20	63,00	20%	75,60	
	FE20124660229	11/12/20	24/11/20	24/11/20	56,00	20%	67,20	
	FE20024680604	14/02/20	03/02/20	03/02/20	450,00	20%	540,00	
	FE20024660027	04/02/20	01/01/20	31/01/20	150,00	20%	180,00	
	FE20024680270	07/02/20	03/02/20	03/02/20	420,00	20%	504,00	Décapage lessivage N R
	FE21014660005	08/01/21	01/12/20	31/12/20	150,00	20%	180,00	
	FE20094660193	09/09/20	01/08/20	31/08/20	150,00	20%	180,00	
	FE20054660235	12/05/20	01/04/20	30/04/20	150,00	20%	180,00	
	FE20104660387	21/10/20	01/09/20	30/09/20	150,00	20%	180,00	
	FE20084660155	11/08/20	01/07/20	31/07/20	150,00	20%	180,00	
	FE20114681597	30/11/20	17/11/20	23/11/20	1 345,00	20%	1 614,00	Décapage lessivage N R
	FE20074681062	24/07/20	23/07/20	23/07/20	1 428,00	20%	1 713,60	Vidage extincteur
	FE20104681774	31/10/20	28/10/20	28/10/20	150,00	20%	180,00	Vidage extincteur
	FE20024680269	07/02/20	03/02/20	03/02/20	350,00	20%	420,00	
	FE20014681314	31/01/20	30/01/20	30/01/20	150,00	20%	180,00	Pompage fosse ascen
	FE20064660264	05/06/20	01/05/20	31/05/20	150,00	20%	180,00	
	FE20124660193	11/12/20	01/11/20	30/11/20	150,00	20%	180,00	
	FE20054660480	26/05/20	18/05/20	22/05/20	119,00	20%	142,80	
	FE20074681024	23/07/20	22/07/20	22/07/20	150,00	20%	180,00	
Total					9 492,90 €		11 391,48 €	

Toutefois, sur ces factures, 12 (surlignées en jaune) concernent des « dépôts sauvages incivilités » ou manutention d'encombrants et ne sont pas récupérables au sens du décret charges. Nous vous demandons de **déduire** la somme de **2 055,60 €** du poste qui représente ces 12 factures. Pour quelle raison ces dernières sont-elles sur des mois complets ? Il existe un contrat de nettoyage pourtant. **Cela fait doublon et justifie leur déduction.**

6 factures (n°FE20114681598, FE20024680270, FE20114681597, FE20124680194, FE20074681062 et FE20104681774 ; en rose) correspondent à des interventions ponctuelles de « nettoyage de 85 places de parking et descente sur 2 niveaux suite au vidage d'extincteur », de « décapage sols » et de « pompage fosse ascenseur » qui ne peuvent être assimilés à de l'entretien courant et ne sont donc pas récupérables sur les locataires. Nous vous demandons de **déduire** du poste la somme de **7378,80€**

La facture n°FE20014681314 (en bleu) qui concerne un « nettoyage sous-sol du Bât C suite à vidage extincteur » n'est pas récupérable non plus sur les locataires qui ne sont pas responsables collectivement de l'origine de cette intervention. **A déduire 180 €.**

Nous vous demandons de déduire de ce poste la somme globale de 9 614,40 € pour le porter à 1 777,08 €.

Un poste en augmentation de près de **+ 131 %** entre 2019 et 2020, ce que nous ne comprenons pas. Nous vous demandons des explications.

611 CJ Remplacement Gardien Nettoyage : montant mis en récupération 18 407,18 €

24 factures SENI présentées pour 2020 concernent des prestations d'entrée/sortie de containers OM et espaces extérieurs :

numéro de facture	date	début période	fin période	Montant HT	Taux TVA	Montant TTC	Récup
FE20024660026	04/02/20	01/01/20	31/01/20	247,64	20%	297,17	297,17
FE20034660097	04/03/20	01/02/20	29/02/20	309,55	20%	371,46	371,46
FE20044660038	04/04/20	01/03/20	31/03/20	247,64	20%	297,17	297,17
FE20034661330	28/03/20	23/03/20	27/03/20	396,07	20%	475,28	475,28
FE20054660239	12/05/20	01/04/20	30/04/20	247,64	20%	297,17	297,17
FE20044660381	24/04/20	07/04/20	20/04/20	788,36	20%	946,03	946,03
FE20054660328	14/05/20	21/04/20	11/05/20	1 034,11	20%	1 240,93	1 240,93
FE20064661401	30/06/20	01/05/20	31/05/20	309,55	20%	371,46	371,46
FE20064660018	03/06/20	12/05/20	29/05/20	557,19	20%	668,63	668,63
FE20074660230	16/07/20	01/06/20	30/06/20	247,64	20%	297,17	297,17
FE20074660229	16/07/20	01/06/20	30/06/20	1 442,80	20%	1 731,36	1 731,36
FE20084660157	11/08/20	01/07/20	31/07/20	247,64	20%	297,17	297,17
FE20084660155	11/08/20	01/07/20	31/07/20	123,82	20%	148,58	148,58
FE20084660160	11/08/20	08/07/20	31/07/20	990,56	20%	1 188,67	1 188,67
FE20094660194	09/09/20	01/08/20	29/08/20	309,55	20%	371,46	371,46
FE20094660255	10/09/20	03/08/20	28/08/20	1 300,11	20%	1 560,13	1 560,13
FE20104660388	21/10/20	01/09/20	30/09/20	1 362,02	20%	1 634,42	1 634,42
FE20104660389	21/10/20	01/09/20	30/09/20	247,64	20%	297,17	297,17
FE20114660003	03/11/20	01/10/20	31/10/20	1 400,51	20%	1 680,61	1 680,61
FE20114660002	03/11/20	01/10/20	31/10/20	309,55	20%	371,46	371,46
FE20124660193	11/12/20	01/11/20	30/11/20	1 300,11	20%	1 560,13	1 560,13
FE20124660194	11/12/20	01/11/20	30/11/20	247,64	20%	297,17	297,17
FE21014660005	08/01/21	01/12/20	31/12/20	1 424,34	20%	1 709,21	1 709,21
FE21014660007	08/01/21	01/12/20	31/12/20	247,64	20%	297,17	297,17
Total				14 782,13 €		18 407,18 €	18 407,18 €

A quoi correspondent ces remplacements ? des journées, des mois ? de remplacements car aucun personnel remplacé n'est indiqué et 17 mois de remplacement nous semblent exagéré ? Nous vous demandons des éclaircissements justifiés ou de déduire les 17 mois complets de facturation.

Nous vous demandons de déduire de ce poste la somme de 11 956,05 € pour le porter à 6 451,13 €.

Le poste a connu une **hausse incroyable** depuis 2019 (**+ 181 %**) que nous ne nous expliquons pas, d'autant plus que 2020 était l'année du Covid-19 qui a mis en suspend voire a arrêté beaucoup de prestations. Celles-ci ont-elles été réellement effectuées ? Nous vous demandons les bons d'intervention pour ce poste.

611 DF Multiservice Part Commune : montant mis en récupération 7 063,48 €

4 factures semestrielles PROXISERVE fournies pour 2020 concernent l'entretien des parties communes sans aucune précision sur ces prestations facturées :

facture		période		Unité		Montant HT	Taux TVA	Montant TTC
numéro	date	début	fin	Nbre	€ HT			
20064535	17/06/20	01/01/20	31/03/20	453	3,54	1 605,34	10%	1 765,87
20064560	17/06/20	01/04/20	30/06/20	453	3,54	1 605,34	10%	1 765,87
20083226	01/09/20	01/07/20	30/09/20	453	3,54	1 605,34	10%	1 765,87
20120633	07/12/20	01/10/20	31/12/20	453	3,54	1 605,34	10%	1 765,87
Total						6 421,36 €		7 063,50 €

Le coût annuel au logement est de **46,78 €** et **0,70 €/m²** de surface habitable.

Nous souhaitons avoir le cahier des charges qui apporte des explications et le détail de ces interventions, des délais et pénalité . Faute de présentation de ces éléments, nous demandons le remboursement des sommes perçues.

615 AT Menues réparations : montant mis en récupération 63,90 €

Une facture MAB n°FB9377 du 07/12/2020 d'un montant de 63,90 € concerne la « remise en jeu porte métallique » en date du 20/11/2020. Non Récupérable car en toute logique c'est déjà inclus dans le poste multiservice indiqué au 611 DF **ce qui confirme l'utilité de connaître le cahier des charges.** Le coût est à rembourser.

641 AA salaires récup : montant mis en récupération : 18 713,14 €

Nous n'avons aucun document fourni ni le taux de récupération appliqué. En matière de gardiennage et afin de justifier la récupération du personnel, nous vous rappelons, conformément à l'article 23, que vous devez nous fournir :

- Le contrat de travail
- La liste des tâches réalisées
- Les bulletins de salaires mensuels ou un document équivalent reprenant par salarié et par mois le salaire, la part des charges sociales salariales et patronales, les déductions au titre des indemnités maladie ou accident du travail...

Nous constatons que le coût du remplacement au 11 CJ et équivalent au poste personnel ???

Nous souhaitons disposer des justificatifs de ces dépenses ou à défaut de présentation, de déduire cette somme.

611 BO Espaces Verts : montant mis en récupération 7 185,72 €

Un contrat de la société TERIDEAL puis repris par la société PINSON PAYSAGE pour l'entretien des espaces extérieurs sur toute l'année 2020. La facturation présentée est la suivante :

Entreprise	numéro de facture	date	début période	fin période	Montant HT	Taux TVA	Montant TTC
TERIDEAL	F019453	16/03/20	01/01/20	31/03/20	1 495,20	20%	1 794,24
	F020203	15/06/20	01/04/20	30/06/20	1 495,20	20%	1 794,24
	F021167	15/09/20	01/07/20	30/09/20	1 495,20	20%	1 794,24
PINSON PAYSAGE	21010795	31/01/21	01/10/20	31/12/20	1 502,50	20%	1 803,00
TOTAL							7 185,72 €

Le coût annuel au logement est de 57,59 € et 0,71 €/m² de surface habitable. Pas de remarque particulière.

611 BP Espaces Verts hors contrat : montant mis en récupération 558,36 €

Une facture SAMU n°202002114 du 25/02/2020 pour 558,36 € est fournie et correspond à une intervention le 10/02/2020 d'« urgence suite à coup de vent » (mise en sécurité d'un cèdre bleu et broyage des branches tombées au sol). Cette prestation n'étant pas inscrite dans le décret charges et ne correspondant pas à de l'entretien courant, nous vous demandons de **déduire cette facture pour porter le poste à 0 €.**

606 AJ Eau froide : montant mis en récupération 47 421,09 €

Pré-régularisation : montant mis en récupération – 40 300,14 €

Eau froide : montant mis en récupération 7 120,95 €

Les factures VEOLIA indiquent pour la consommation du compteur n°Z09FH280067 situé 4 rue de Candale pour l'année 2020 :

Facture		période				Conso	Montant facturé	prix du m ³
Numéro	date	date début	index début	date fin	index fin			
20082162	01/01/20						6 372,39 €	
20642875	31/03/20	29/12/19	164 446	29/03/20	168 225	3 779	17 681,11 €	4,68 €
21192001	30/06/20	29/03/20	168 225	28/06/20	171 907	3 682	16 982,54 €	4,61 €
21751396	30/09/20	28/06/20	171 907	28/09/20	174 927	3 020	13 798,59 €	4,57 €
22238363	14/12/20						-6 372,39 €	
22313258	30/12/20	28/09/20	174 927	28/12/20	174 927	0	502,92 €	#DIV/0!
24469276	14/12/21						-502,92 €	
OD 606AJ/606AK (4332 x 4,37)							-18 930,84 €	
		28/09/20		28/12/20		0	17 914,17 €	#DIV/0!
OD EF Commerces							-184,00 €	
Total annuel						10 481	47 261,57 €	4,51 €

Il manque la facture Véolia du dernier trimestre 2020 ce qui fausse notre analyse.

Vous indiquez une consommation d'eau froide pour les compteurs individuels de **9 222 m³** pour un montant de **40 300,14 €** (4,37 € le m³) qui est inscrit en **pré-régularisation**. Concernant l'eau chaude vous indiquez une consommation de **4357 m³** ce qui donne un total de 13579 m³. soit une consommation moyenne de 2 personnes par logement.

Pour retrouver la part attribuée à l'eau collective, celle-ci correspond à la différence entre les relevés de tous les compteurs individuels et le compteur général. Le volume facturés au titre de l'eau des parties communes correspond à : **7 120,95 € / 4,51 € = 1 579 m³**. Cette estimation est fictive car nous n'avons la totalité des facture donc des volumes.

Vous attribuez une consommation pour les communs de **11 m³** par logement ce qui nous semble exagéré pour ce site.

Remarques :

Ce résiduel est très important comparé au besoin en eau pour l'entretien des parties communes. Nous préconisons un volume de **2 m³** par logement et par année, soit **302 m³ x 4,51 € = 1 362,02 €** Coût par logement : **9,02 €**.

Nous vous demandons la pose de compteurs divisionnaires sur les points de puisage de la résidence. Nous vous rappelons qu'il est important que les dates de début et fin de la période prises en compte pour calculer la consommation des locataires correspondent bien à celles de début et fin de la période prises en compte pour les facturations VEOLIA.

CHARGES ASCENSEURS : MONTANT TOTAL MIS EN RECUPERATION 22 942,13 €

En baisse de 7 % par rapport à 2019

Soit **2,34 €/m²** de surface de répartition et **151,93 €** en moyenne au logement.

Le poste « **611 CS contrat entretien ascenseurs** » et « **611 AU téléalarme** » correspond dans le relevé individuel des dépenses récupérables au poste « **Entretien ascenseur** ».

611 CS contrat entretien ascenseurs : montant mis en récupération 7 553,14 €

Un contrat OTIS référencé Marché n°43413 - Lot 2. 3 factures sont fournies pour 2020 :

N° de facture	date	début période	fin période	Montant TTC	Récup HT	Récup TTC
VMF 5880575	10/04/20	01/01/20	31/03/20	2 799,16	1 710,80	1 881,88
VMF 5967054	10/07/20	01/04/20	30/06/20	2 799,16	1 710,80	1 881,88
VMF 6105672	30/11/20	01/07/20	30/09/20	2 818,23	1 722,45	1 894,70
Total				8 416,55 €	5 144,05 €	5 658,46 €

Il manque la facture **du 4^e trimestre 2020**. Nous vous demandons ce justificatif afin de finaliser notre analyse. Le coût annuel au logement est de **37,47 €** et **0,58 €/m²**, sous réserve de la fourniture du justificatif manquant.

611 AU téléalarme : montant mis en récupération 1 937,09 €

Un contrat GETRALINE correspondant à l'entretien d'un système indépendant de télésurveillance ascenseurs. Ce système de télésurveillance **supplémentaire** reste à votre charge. En effet, les nouvelles dispositions légales vous imposent une sécurisation supplémentaire des ascenseurs, mais cette dernière reste à votre charge (rubrique « sécurité »). Les locataires payent bien le service de télésurveillance et d'entretien de cette dernière dans le cadre du contrat OTIS.

Un jugement de la Cour de cassation Chambre civile 3 Audience publique du mercredi 30 juin 2010 N° de pourvoi : 09-15360 indique : « *Attendu qu'ayant relevé que les dépenses relatives au **dispositif de télésurveillance de l'ascenseur** ne figuraient pas dans la liste limitative du décret du 26 août 1987, la cour d'appel a exactement retenu que **ces dépenses devaient être exclues des charges récupérables.*** »

Un jugement de la Cour de cassation Chambre civile 3 Audience publique du 24 mars 2004 N° 01-14439 indique **que les dépenses relatives à cet élément d'équipement ne figurent pas dans la liste limitative du décret du 26 août 1987**. La cour d'appel a exactement retenu que **ces dépenses devraient être exclues des charges récupérables**.

« *ayant relevé que la ligne de téléalarme de l'ascenseur constitue un système de sécurité destiné à relier la cabine à une centrale de veille en cas de panne, que le bailleur a l'obligation d'assurer la sécurité et plus généralement la jouissance paisible des équipements mis à la disposition des locataires, et que les dépenses relatives à cet élément d'équipement ne figurent pas dans la liste limitative du décret du 26 août 1987, la cour d'appel a exactement retenu que **ces dépenses devraient être exclues des charges récupérables.*** ».

Nous vous demandons de déduire de ce poste la somme de 1 937,09 € pour le porter à zéro.

Le poste « **606 AH EDF ascenseurs** » correspond dans le relevé individuel des dépenses récupérables au poste « **Electricité** ».

606 AH EDF ascenseurs : montant mis en récupération 13 451,90 €

Voir EDF Parties communes : ce poste est réparti au pourcentage (**70 %**) des factures uniques pour l'ascenseur.

Le coût annuel au logement est de **89,08 €** et **1,37 €/m²** de surface de répartition. Pas de remarque particulière.

Le montant total du poste CHARGES ASCENSEURS que nous obtenons après vérification est de **19 110,37 €** au lieu de 22 942,13 €, la somme de **1 894,65 €** restant à justifier et celle de **1 937,09 €** n'étant **pas récupérable**. Sous réserve de la présentation des justificatifs manquants, nous prenons en compte le coût moyen au logement de **126,56 €** ou au m² de **1,95 €**.

ENTRETIEN RECUPERABLE AU LOGEMENT : MONTANT TOTAL MIS EN RECUPERATION 10 231,27 €

En augmentation de 6 % par rapport à 2019

Soit **67,31 €** pour la répartition (152) et **67,76 €** en moyenne au logement.

Le poste « **611 DK Entretien robinetterie** » et « **611 EN Forfait Assainissement réseaux** » correspondent dans le relevé individuel des dépenses récupérables au poste « **Entretien et équipements collectifs** ».

611 DK Entretien robinetterie : montant mis en récupération 2 559,93 €

4 factures trimestrielles de la société PROXISERVE sont mises en récupération pour 2020 :

facture		période		Unité		Montant	Montant
numéro	date	début	fin	Nbre	€ HT	HT	TTC
20064533	17/06/20	01/01/20	31/03/20	151	3,85	581,79	639,97
20064550	17/06/20	01/04/20	30/06/20	151	3,85	581,79	639,97
20083213	01/09/20	01/07/20	30/09/20	151	3,85	581,79	639,97
20120644	07/12/20	01/10/20	31/12/20	151	3,85	581,79	639,97
Total						2 327,16 €	2 559,88 €

Le coût annuel au logement est de **16,95 €**. Pas de remarque particulière.

611 EN Forfait assainissement : montant mis en récupération 926,03 €

Un contrat CIG (n° contrat : 131923 – Lot 3 DT Ouest Département 93) pour l'entretien des réseaux EU/EV en parties communes. La facturation fournie pour 2020 est la suivante :

facture		période		Unité		Montant HT	Montant
numéro	date	début	fin	Nbre	€ HT		TTC
200300875	31/03/20	01/01/20	31/03/20	151	1,53	210,65	231,72
200600706	30/06/20	01/04/20	30/06/20	151	1,53	210,65	231,72
200902067	30/09/20	01/07/20	30/07/20	151	1,53	210,65	231,72
201202166	31/12/20	01/10/20	31/12/20	151	1,53	210,65	231,72
Total						842,60 €	926,86 €

Coût annuel au logement : **6,14 €** et au m² : **0,09 €/m²** (10 055 m²). Pas de remarque particulière.

Les postes « **611 AY Désinsectisation 40 %** », « **611 BC Vérif entr portes de parking** », « **611 BG Entretien interphonie dispo ouv portes** » et « **611 CY Entretien réparation VMC** » correspondent dans le relevé individuel des dépenses récupérables au poste « **Entretien et équipements privatifs** ».

611 AY Désinsectisation 40 % : montant mis en récupération 436,19 €

Un contrat CIG (marché lot 6 – DDD, contrat n°88587) pour la désinsectisation des parties communes et logements. Les factures présentées pour 2020 sont les suivantes :

facture		période		Montant HT	Montant TTC
numéro	date	du	au		
200300873	31/03/20	01/01/20	31/03/20	99,66	107,30
200600677	30/06/20	01/04/20	30/06/20	99,66	109,63
201202172	30/12/20	01/10/20	31/12/20	99,66	109,63
Total				398,64 €	326,55 €

Une **différence non justifiée de 109,64 €** est constatée et semble correspondre à la facture du 3^e trimestre non présentée. Nous vous demandons ce justificatif afin de compléter notre analyse.

Le coût annuel au logement est de **2,16 €**, sous réserve de la présentation du justificatif manquant.

611 BC Vérif entr portes de parking : montant mis en récupération 246,92 €

Un contrat SCHINDLER (marché n°048892 – Lot 5 – 93) pour l'entretien de 2 portes de parking au 55 rue Rouget de Lisle. Les factures fournies en 2020 sont les suivantes :

numéro	date	période du au		Montant HT	TVA	Montant TTC	Récup
353252564	23/06/20	01/01/20	30/06/20	275,50	10%	303,05	123,46
353357919	06/12/20	01/07/20	31/12/20	275,50	10%	303,05	123,46
Total				551,00 €		606,10 €	246,92 €

Le coût annuel au logement est de **1,64 €**.

Remarque : n'y aurait-il pas un doublon avec le contrat multiservice ?

611BG Entretien interphone : montant mis en récupération 170,50 €

Une facture BEDIER n°2209215 du 23/02/2020 pour un montant de 170,50 € concernant une intervention sur interphonie est fournie pour le poste.

Le coût annuel au logement est de **1,13 €**.

Remarque : n'y aurait-il pas un doublon avec le contrat multiservice ?

611 BD Fosses aiseance entr vidange : montant mis en récupération 220,00 €

Une facture SENI n°FE20024681114 du 25/02/2020 de 220,00 € est présentée pour le poste et correspond à une intervention de « *pompage fosse ascenseur Bât C2 + nettoyage escalier sous-sol* » en date du 19/02/2020.

Cette intervention n'étant pas considérée comme de l'entretien courant au sens du décret charges, nous vous demandons de retirer cette facture et de porter le poste à zéro euro.

611 BE Détartrage canalisation : montant mis en récupération 5 671,70 €

Un contrat SAPIAN pour le détartrage bio et curage haute pression bât A sur toute l'année 2020. La facture n°9689734 du 22/07/220 fournie pour le poste est de 5 671,70 €. Le coût annuel au logement est de **37,56 €**. Pas de remarque particulière.

CHARGES CHAUFFAGE : MONTANT TOTAL MIS EN RECUPERATION – 16 901,14 €

En baisse de 123 % par rapport à 2019

606 AF Fournit électr chauffage : montant mis en récupération 38 425,42 €.

Aucune facture n'a été fournie hormis un tableau indiquant une part de 32 021,175 € HT pour le P1 Electricité, soit **38 425,42 €** TTC. **Nous vous demandons les factures vous ayant permis d'aboutir à ce montant imputé aux locataires.**

611 BW Fourn Contrat gaz : montant mis en récupération 57 139,98 €

Un contrat avec le fournisseur ENGIE SOLUTIONS pour le gaz en 2020. La facturation présentée est la suivante :

Facture		période				Conso MWh	Montant facturé	prix du MWh
Numéro	date	date début	index début	date fin	index fin			
202003AMA0192	10/03/20	01/01/20	2 441	29/02/20	2 569	128	16 211,02 €	126,65 €
		01/01/20	8 033	29/02/20	8 042	9		1 801,22 €
		01/01/20	3 696	29/02/20	4 097	401		40,43 €
202004AMA4368	30/04/20	01/03/20	2 569	30/04/20	2 696	127	6 570,24 €	51,73 €
		01/03/20	8 042	30/04/20	8 042	0		#DIV/0!
		01/03/20	4 097	30/04/20	4 206	109		60,28 €
202007AMA1068	17/07/20	01/05/20	2 696	30/06/20	2 721	25	3 199,56 €	127,98 €
		01/05/20	8 042	30/06/20	8 070	28		114,27 €
		01/05/20	4 206	30/06/20	4 283	77		41,55 €
202007AMA2149	30/07/20					-130	-3 199,56 €	24,61 €
202007AMA2150	30/07/20					-236	-6 570,24 €	27,84 €
202405AMA3504	31/05/24	01/03/20	2 569	31/03/20	2 619	50	215,63 €	4,31 €
		01/03/20	8 042	31/03/20	8 042	0		#DIV/0!
		01/03/20	4 097	31/03/20	4 198	101		2,13 €
202406AMA1583	26/06/24						33 346,33 €	#DIV/0!
Total annuel						689	49 772,98 €	72,24 €

Nous constatons une **différence non justifiée de 8 001,91 €** qui semble correspondre à 2 factures non présentées pour le poste. Nous vous demandons de nous fournir ces justificatifs afin de compléter notre analyse.

Le coût moyen au logement est de **329,62 €** ou au m² : **4,95 €**, sous réserve de la fourniture des justificatifs manquants.

Le poste a subi une hausse considérable par rapport à 2019 (**+ 112 %**) et ne peut pas s'expliquer seulement avec la période de confinement (Covid-19) qui a contraint les locataires à rester chez eux. Nous vous demandons des explications.

611 EC Intéressement : montant mis en récupération – 25 546,33 €

2 factures ENGIE SOLUTIONS concernant l'intéressement sur la période 2020 du site sont fournies :

Entreprise	numéro de facture	date	début période	fin période	Montant HT	Taux TVA	Montant TTC
ENGIE SOLUTIONS	202007AMA2175	30/07/20			413,20	20%	495,84
	202406AMA1588	27/06/24	01/04/20	31/12/20	-21 701,81	20%	-26 042,17
Total							-25 546,33 €

Le coût moyen au logement est de **-169,18 €** ou au m² : **-2,60 €**. Pas de remarque particulière.

611 BY Contr exploit Chauffage P2 : montant mis en récupération 11 979,05 €

Une facturation ENGIE SOLUTIONS pour l'exploitation des installations de chauffage :

Facture		période		Montant facturé
Numéro	date	date début	date fin	
202406AMA2706	30/06/24	01/01/20	30/06/20	5 978,41 €
202009AMA1950	30/09/20	01/07/20	31/12/20	6 000,64 €
Total annuel				11 979,06 €

Le coût moyen au logement est de **79,33 €** ou au m² : **1,19 €**. Pas de remarque particulière.

611 DB Contr exploit Chauffage P2 Tx N : montant mis en récupération 1 804,45 €

Un contrat ENGIE SOLUTIONS pour le P2 Chauffage. La facturation fournie en 2020 est la suivante :

Facture		période		Montant facturé
Numéro	date	date début	date fin	
202406AMA2706	30/06/24	01/01/20	30/06/20	900,55 €
202009AMA1950	30/09/20	01/07/20	31/12/20	903,90 €
Total annuel				1 804,45 €

Le coût moyen au logement est de **11,95 €** ou au m² : **0,18 €**. Pas de remarque particulière.

606 AK Eau chaude : montant mis en récupération – 57 600,31 €

Pré-régularisation : montant mis en récupération – 43 103,40 €

Eau chaude : montant mis en récupération – 100 703,71 €

12 factures et avoirs ENGIE SOLUTIONS sont présentés en 2020 au titre du P1 ECS pour le poste :

Facture		période				Conso M3	Montant facturé	prix du m ³
Numéro	date	date début	index début	date fin	index fin			
202001AMA0793	10/01/20	30/09/19	87593	30/12/19	87 993	400	2 390,40 €	5,98 €
202003AMA1674	31/03/20	31/12/19	87 993	12/03/20	88 967	974	5 633,62 €	5,78 €
202007AMA1071	17/07/20	12/03/20	88 967	30/06/20	90 388	1 421	6 940,16 €	4,88 €
202007AMA2163	30/07/20					-1 421	-6 940,16 €	4,88 €
202104AMA1489	19/04/21					0	-29 347,64 €	#DIV/0!
202104AMA1495	19/04/21					0	-2 390,40 €	#DIV/0!
202104AMA1497	19/04/21					-974	-5 633,62 €	5,78 €
202104AMA1487	19/04/21					0	-24 962,11 €	#DIV/0!
202104AMA1491	19/04/21					0	-11 644,56 €	#DIV/0!
202104AMA1493	19/04/21					0	-9 928,94 €	#DIV/0!
202104AMA1494	19/04/21					0	-9 546,34 €	#DIV/0!
202406AMA1583	26/06/24					0	10 883,28 €	#DIV/0!
Total annuel						400	-74 546,31 €	-186,37 €

Nous constatons une **différence non justifiée** sur le montant imputé de **16 946,00 €** qui semble correspondre à divers avoirs et factures non fournis. Nous vous demandons ces justificatifs afin de compléter notre analyse du poste.

La consommation d'eau chaude des compteurs individuels est selon vos chiffres de **4 357 m³** pour un montant mis en récupération de **43 103,40 €** (soit **9,95 € le m³**) qui est inscrit en **pré-régularisation**. Cela correspond à une moyenne par logement de **285,45 €** et une consommation de **29 m³**. Cette dernière représente une conso moyenne annuelle de **1,603 personne**.

Sur votre récapitulatif des consommations individuelles en eau chaude, il est indiqué un montant de **43 352,15 € à 4 357 m³** (à **9,95 €/m³**). Soit une **différence de 248,75 €** en moins par rapport au montant que vous déduisez pour le poste Eau chaude. Nous vous demandons des explications sur cette différence.

Le total du poste 606 AK EAU CHAUDE que nous obtenons après examen est de **- 117 898,46 €** au lieu de **- 100 703,71 €**, sous réserve de la présentation des justificatifs manquants. Une moyenne par logement serait alors de **- 780,78 €** ou par m² de surface de répartition (9 744,54) : **- 12,09 €**.

Le total du poste CHAUFFAGE que nous obtenons après analyse est de **-47 867,13 €** au lieu de **- 16 901,14 €**. Soit une moyenne au logement de **- 317,00 €** ou au m² : **- 4,74 €**, sous réserve de la fourniture des justificatifs manquants.

LOCATION COMPTEURS EAU FROIDE : MONTANT TOTAL MIS EN RECUPERATION 7 214,59 €

Stable par rapport à 2019

Les postes « **611 CV location relevé contrat compteurs EF** » et « **611 DR entretien contrat compteurs eau froide** » correspondent dans le relevé individuel des dépenses récupérables au poste « **Location entretien compteurs eau froide** ».

611 CV location relevé contrat compteurs EF : montant mis en récupération 4 050,73 €.

Un contrat PROXISERVE pour la location et le relevé des 338 compteurs d'eau froide du site. Les factures semestrielles présentées en 2020 sont les suivantes :

facture		période		Unité	Montant HT	TVA	Montant TTC
numéro	date	début	fin				
20059781	08/06/20	01/01/20	30/06/20	338	1 687,81	20%	2 025,37
20131100	17/12/20	01/07/20	31/12/20	338	1 687,81	20%	2 025,37
Total					3 375,62		4 050,74 €

Le coût annuel au logement est de **26,83 €** et par compteur de **11,98 €**. Pas de remarque particulière.

611 DR entretien contrat compteurs EF : montant mis en récupération 3 163,86 €

Un contrat PROXISERVE pour l'entretien des 338 compteurs d'eau froide du site. Les factures semestrielles présentées en 2020 sont les suivantes :

facture		période		Unité	Montant HT	TVA	Montant TTC
numéro	date	début	fin				
20059781	08/06/20	01/01/20	30/06/20	338	1 438,12	10%	1 581,93
20131100	17/12/20	01/07/20	31/12/20	338	1 438,12	10%	1 581,93
Total					2 876,24		3 163,86 €

Le coût annuel au logement est de **20,95 €** et par compteur de **9,36 €**. Pas de remarque particulière.

Le total du poste LOCATION COMPTEURS EAU FROIDE que nous obtenons après examen est de **7 214,60 €**, soit un coût au logement de **47,78 €** ou par compteur : **21,34 €**. Pas de remarque particulière.

LOCATION COMPTEURS EAU CHAUDE : MONTANT TOTAL MIS EN RECUPERATION 6 284,95 €

Stable par rapport à 2019

Les postes « **611 CW location relevé contrat compteurs EC** » et « **611 DS entretien contrat compteurs eau chaude** » correspondent dans le relevé individuel des dépenses récupérables au poste « **Location entretien compteurs eau chaude** ».

611 CW location relevé contrat compteurs EC : montant mis en récupération 3 515,89 €.

Un contrat PROXISERVE pour la location et le relevé des 284 compteurs d'eau chaude du site. Les factures semestrielles présentées en 2020 sont les suivantes :

facture		période		Unité	Montant HT	TVA	Montant TTC
numéro	date	début	fin				
20059781	08/06/20	01/01/20	30/06/20	284	1 464,96	20%	1 757,95
20131100	17/12/20	01/07/20	31/12/20	284	1 464,96	20%	1 757,95
Total					1 464,96		3 515,90 €

Le coût annuel au logement est de **23,28 €** et par compteur de **12,38 €**. Pas de remarque particulière.

611 DS entretien contrat compteurs EC : montant mis en récupération 2 769,06 €.

Un contrat PROXISERVE pour l'entretien des 284 compteurs d'eau chaude du site. Les factures semestrielles présentées en 2020 sont les suivantes :

facture		période		Unité	Montant HT	TVA	Montant TTC
numéro	date	début	fin				
20059781	08/06/20	01/01/20	30/06/20	284	1 258,66	10%	1 384,53
20131100	17/12/20	01/07/20	31/12/20	284	1 258,66	10%	1 384,53
Total					1 258,66		2 769,05 €

Le coût annuel au logement est de **18,34 €** et par compteur de **9,75 €**. Pas de remarque particulière.

Le total du poste LOCATION COMPTEURS EAU CHAUDE que nous obtenons après analyse est de **6 284,95 €**, soit un coût au logement de **41,62 €** ou par compteur : **22,13 €**. Pas de remarque particulière.

En conclusion, nous vous demandons de nous fournir les justificatifs manquants et les copies de contrats des postes concernés. Des explications sur le poste chauffage sont nécessaires.

Dans l'attente de vous lire pour connaître votre position sur notre analyse,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, nos salutations distinguées.

Pour la CNL 93,
Marc RUER