

**COMPTE RENDU RÉUNION
AGIFRANCE ARGLAR
4/10/2000 - 14 à 16H30
5, rue Bellini
92800 Puteaux**

Présents : Mme Raison (Agifrance - succession M. Collas)
MM Delaunay, Ourlier, Carron (Agifrance)
M. Dardel (Amicale des Résidents Atlas II)

Préambule : La réunion souhaitée par les 2 parties avait pour objet :
- la validation du compte "charges récupérables" sur les locataires pour l'exercice 1998,
- la présentation du même compte 1999,
- le rétablissement d'un dialogue entre le gestionnaire et l'amicale des résidents.

1 - 1998 "Charges récupérables" sur les locataires

1.1 - Poste Gardien (un décret de 1987 impute 75% du poste salaire aux locataires, 25% au propriétaire)

Les comptes présentés ne font plus apparaître que les salaires et charges couvrant la présence de M. Duffour; i.e. jusqu'à sa mutation à la Résidence Damrémont au 31/10/98, y compris un prorata temporis de congés payés.

Dans la mesure où Agifrance s'engage à donner une réponse pour le 30/10/2000 quant à la réaffectation des missions extérieures à la Résidence Atlas II effectuées en 1998 par M. Duffour, il sera proposé à l'Assemblée des Résidents la validation de ce poste.

1.2 - Gardiennage & Nettoyage par la Sté Nettoyage 77

Agifrance précise que les 5 heures de présence journalière commandées à l'entreprise à compter du 2/11/1998 sont affectés selon le pourcentage appliqué au poste gardien (cf item précédent : 75% locataires, 25% propriétaire).

1.3 - Eau chaude et chauffage

L'amicale rappelle que depuis Novembre 1999, une réunion avec le Cabinet Vila et le chauffagiste Dalkia doit être organisée pour permettre aux locataires de vérifier la réalité de la facturation reportée par Agifrance. Par ailleurs, elle rappelle aussi, que la distribution des productions d'eau chaude et de chaleur est très inégale entre les étages bas qui sont surchauffés, et les étages supérieurs qui sont insuffisamment chauffés.

Agifrance s'engage à organiser les réunions de travail nécessaires avec le Cabinet Vila et Dalkia avant la fin de l'année et à questionner le chauffagiste sur la distribution de sa production.

2 - 1999 "Charges récupérables" sur les locataires

2.1 - Gardiennage & Nettoyage par la Sté Nettoyage 77

Mêmes disposition que 1998 (cf paragraphe précédent)

2.2 - Entretien des espaces verts

L'amicale rappelle que l'entreprise Green Nature n'est pratiquement pas intervenue de toutes l'année, que les arbustes plantés durant l'été 98 en remplacement du bac à sable au droit du 16 de l'allée sont mortes faute d'entretien et émet des réserves sur la facturation qui aurait pu être produite pour cette prestation. Elle s'appuiera sur les fiches d'interventions contradictoires prévues au contrat pour valider ce poste.

2.3 - Plomberie et fuites

Agifrance rappelle que les interventions effectuées sur les tuyauteries des parties communes de la Résidence ne sont pas récupérables sur les locataires.

L'Amicale s'étonne, compte tenu de l'importance et de la fréquence des fuites, principalement dues à la vétusté des réseaux, ne donne pas lieu à une certaine décote de la masse d'eau froide répartie aux Résidents, qui sont d'ailleurs globalement partisans de l'installation de compteurs individuels.

2.4 - Circulations & Sécurité

L'Amicale fait observer que les accès de l'immeuble sont particulièrement insatisfaisants :

2.4.1 - Accès piétons

- Le passage piéton de l'allée Pernette du Guillet, en droit des n° 2, 4 & 6 mesure 70 cm, ce qui est insuffisant pour les poussettes qui doivent impérativement emprunter la voie automobile (cf constat d'huissier de Nov 1999),
- Les résidents des 12, 14 & 16 ne disposent pas de clés qui leur permettraient d'accéder par les autres immeubles de l'ensemble Lauzin Rébéval,
- Le seul accès "pratique" des Résidents réside donc dans les rampes d'accès aux parkings, par les portes basculantes du 17bis rue Rébéval, absolument inapproprié aux piétons, et par ailleurs régulièrement en panne, avec des délais de rétablissement particulièrement longs.

2.4.2 - Huisseries & Portes

- Le sens des protections des accès de l'immeuble par les parkings semble inversé. En effet pour sortir, à partir de l'ascenseur, une clé est nécessaire, alors que l'entrée est libre, dès lors que l'on est entré dans le parking, ce qui est particulièrement aisé à la suite d'un véhicule autorisé.
- Toujours dans les parkings, au niveau Ø, il y a une porte de secours largement signalée qui bien que munie d'une barre anti-panique est soudée et boulonnée sur son cadre. Au niveau -1, une porte de secours, munie d'une barre anti-panique, n'est pas signalée, et est cachée par un mur de parpaings.
- Les portes des couloirs des caves sont régulièrement forcées et restent en l'état beaucoup trop longtemps. Par ailleurs, l'organigramme des clés a bizarrement prévu que la même clé serve à tous les couloirs, alors que l'occupation des caves est répartie en fonction des cages d'escalier (12, 14 & 16).

2.4.3 - Ascenseurs

L'état général des ascenseurs est mauvais - pannes répétées et dégradations de la décoration - depuis plusieurs années, et les personnels de maintenance Otis font observer que les normes de sécurité ne sont pas observées pour ce qui concerne les clés d'accès aux locaux techniques qui ont été regroupées sur le seul escalier de secours du n° 16, quand elles devraient être respectivement localisées près des locaux techniques des 12, 14 & 16.

Agifrance prend note de ces observations, s'engage à les examiner, et informe d'ores et déjà que les :

- Les ascenseurs vont être remplacés, vraisemblablement dans le courant du mois de novembre 2000,
- Il sera proposé au propriétaire, sur l'année 2001, le remplacement des portes vitrées, pour les mettre en conformité avec les accès des autres immeubles du groupe Lauzin - Rébéval, et permettre ainsi les accès par ces immeubles.

2.5 - Eau chaude et chauffage

L'Amicale rappelle que les réunions prévues avec le Cabinet Vila et le chauffagiste Dalkia pour l'examen des facturations 1998 & 1999 conditionnent la validation des charges 1999.

2.6 - Examen contradictoire des charges directement gérées par Agifrance

Une réunion est prévue le mercredi 11 octobre 2000, à 14 heures 5, rue Bellini entre MM Carron et Dardel.

Les 2 parties se félicitent de l'esprit d'ouverture, d'écoute et de transparence qui prévaut désormais dans les relations entre le Gestionnaire et l'Amicale, largement facilité par le rétablissement du poste de gardien supprimé du 31/10/1998 au 1/02/2000.