

28 février 1977. Déclaration à la préfecture des Pyrénées-Orientales. **Association pour la promotion de l'enseignement d'agronomie à l'institut universitaire de technologie de Perpignan (A.P.A.P.).** Objet : promouvoir et améliorer l'enseignement d'agronomie ; intéresser aux activités de l'I.U.T. toute personne susceptible d'assurer son essor et son rayonnement ; favoriser les moyens d'insertion des étudiants dans la profession ; développer les relations milieu agricole-université ; rechercher ou mettre en œuvre tous moyens susceptibles de faire connaître l'I.U.T. d'agronomie de Perpignan ; entretenir et resserrer les liens d'amitié et de solidarité entre les anciens étudiants. Siège social : I.U.T. de biologie appliquée, C.U.P., chemin de la Passio-Vieilla, 66025 Perpignan.

28 février 1977. Déclaration à la préfecture des Pyrénées-Orientales. **La Pétanque néfiachoise.** Objet : pratique de l'éducation physique et des sports de loisirs. Siège social : mairie de Néfiach.

69 - RHÔNE

17 février 1977. Déclaration à la préfecture du Rhône. **Association sportive Texunion Lyon.** Objet : pratiquer et développer les activités sportives. Siège social : 37, rue Sully, 69457 Lyon CEDEX 3.

21 février 1977. Déclaration à la préfecture du Rhône. **Association des parents d'élèves de l'enseignement public des C.E.S. du district d'Oullins.** Objet : défense des intérêts des élèves et des parents d'élèves. Siège social : 27, rue Gentil, 69002 Lyon.

22 février 1977. Déclaration à la préfecture du Rhône. **Caisse médico-chirurgicale Prévoyance dite Camec Prévoyance.** Objet : obtenir pour ses membres auprès d'organismes qualifiés les meilleures

28 février 1977. Déclaration à la sous-préfecture d'Autun. **Amicale de la classe 1957.** Objet : permettre aux gens de cette classe de se retrouver dans une ambiance amicale. Siège social : café Jacques, 18, rue Albert-I^{er}, 71200 Le Creusot.

1^{er} mars 1977. Déclaration à la sous-préfecture d'Autun. **Eveil sportif du Morvan.** Objet : créer une association dans une région où le sport est en léthargie ; développer les liens d'amitié entre ses membres. Siège social : mairie de Lucenay-l'Evêque.

73 - SAVOIE

3 mars 1977. Déclaration à la préfecture de la Savoie. **L'Association pour un théâtre populaire savoyard** transfère son siège social du 2, boulevard de Bellevue, Chambéry, au 54, faubourg Reclus, Chambéry.

4 mars 1977. Déclaration à la préfecture de la Savoie. **Amicale des agents du service des trains de la région de Chambéry.** Objet : fournir certaines allocations aux membres adhérents et à leur famille et susciter des liens d'amitié entre eux. Siège social : gare S.N.C.F., Chambéry.

75 - PARIS

17 février 1977. Déclaration à la préfecture de police. **Amicale des locataires de l'îlot 13.** Objet : organiser la défense des intérêts des locataires de l'îlot 13 en ce qui concerne l'habitat et l'urbanisme. Siège social : 93, rue de la Santé, 75013 Paris.

STATUTS

Art. 1 : Entre les locataires du groupe d'immeubles situés à Paris 13ème, entre les boulevard auguste Blanqui, rues de la Santé, Glacière et passage Victor Marchand, qui adhèrent ou adhéreront aux présents statuts, il est formé une Amicale, régie suivant les dispositions de la Loi du 1er juillet 1901, qui prend nom de : "AMICALE DES LOCATAIRES DE L'ÎLOT 13".

Art. 2 : Le siège de l'Amicale est fixé au 79, rue de la Santé 75013 PARIS, et pourra être transféré en tout autre lieu, par décision de la Commission Exécutive.

Art. 3 : L'Amicale est affiliée à la CONFEDERATION NATIONALE DU LOGEMENT, et à sa Fédération.

Art. 4 : L'Amicale est constituée en dehors de tout esprit corporatif, politique ou religieux. Dans les réunions, seules les questions se rattachant aux problèmes du logement sont admises.

Il est expressément entendu que tout adhérent qui briguera soit une fonction, soit un mandat électif, politique ou autre, ne pourra en aucun cas se réclamer de son titre de membre ou de sa fonction au sein de la Confédération Nationale, sous peine d'exclusion immédiate, s'il n'a au préalable obtenu l'autorisation de la Fédération à laquelle il appartient ou de la Commission Administrative de la Confédération Nationale, s'il détient une fonction ou un titre confédéral.

Art. 5 : L'Amicale se donne pour but d'organiser la défense des intérêts des locataires de l'Îlot 13, sur toutes les questions concernant le problème de l'habitat et de l'urbanisme tels que défense du foyer, sécurité de la famille, santé publique, prix des loyers et prestations, équipements énergétiques, mutations, échange, constructions d'H.L.M. modernes ou d'immeubles de types économiques, créations d'oeuvres sociales, terrains de jeux, fêtes, activités culturelles, artistiques, sportives, éducation populaire.

Art. 6 : L'instance supérieure de l'Amicale est l'Assemblée Générale des Adhérents qui se réunit en session ordinaire une fois par an, et aussi souvent que nécessaire, en session extraordinaire sur la convocation de la Commission Exécutive ou à la demande du quart des adhérents.

Art. 7 : L'amicale est animée par la Commission Exécutive dont les membres sont élus pour une année par l'Assemblée Générale des Adhérents. Les membres de la Commission Exécutive sont rééligibles. Ils sont également révocables à tout moment par l'Assemblée Générale.

La Commission Exécutive applique les décisions de l'Assemblée Générale. Elle dirige l'Amicale dans l'intervalle des Assemblées Générales. Elle désigne ses représentants au sein de la section locale.

Art. 8 : La Commission Exécutive désigne en son sein un bureau composé d'un Président, un ou plusieurs Vice-Présidents, d'un Secrétaire, d'un Trésorier et de Membres.

Le Bureau, par son président, représente l'Amicale auprès de tous organismes et personnes (publics ou privés). La représentation en Justice, s'il y a lieu, s'effectue dans des conditions identiques.

Le Bureau expédie les affaires courantes. Il convoque la Commission Exécutive et, sur décision de cette dernière, l'Assemblée Générale des Adhérents.

Le Bureau prépare l'ordre du jour des sessions de la Commission Exécutive et de l'Assemblée Générale.

Art. 9 : Les ressources de l'Amicale sont constituées par :

- les cotisations de ses membres, dons, souscriptions ;
- les fêtes au profit de ses œuvres sociales.

La Commission Exécutive gère les finances de l'Amicale.

Art. 10 : Au sein de l'Amicale et de ses organismes, les votes sont acquis à la majorité des présents.

Art. 11 : Chaque adhérent possède la carte éditée par la Confédération Nationale du Logement, dont le siège est à PARIS - 9, rue Montéra (12ème).

Cette carte donne également droit au service régulier du journal mensuel "LOGEMENT ET FAMILLE" organe de la Confédération.

Art. 12 : Dissolution : la dissolution de l'Amicale ne peut être prononcée que par l'Assemblée Générale. Pour ce faire, une majorité des deux tiers des adhérents doit être obtenue. Les fonds et les archives de l'Amicale sont alors remis à la section locale ou à la Fédération Départementale de la Confédération Nationale du Logement, ou à défaut directement à celle-ci.

Art. 13 : Seule l'Assemblée Générale a le pouvoir de faire toute addition ou modification aux présents Statuts.

Extrait du Procès Verbal de
la Réunion de la Commission Exécutive
du 24 Mars 1977

Ouverture d'un compte bancaire et signatures

Sur proposition de Madame VIE Trésorière de
l'amicale des locataires de l'Ilot 13, il est
décidé d'ouvrir un compte à la Banque Populaire
Rue de la glacière.

Auont droit de signer les chèques, et effectuer
toutes opérations chacun des membres suivants du
Bureau.

Le Président Monsieur Jean BAS
93 Rue de la Santé

La Trésorière Madame VIE Eliane
93 Rue de la Santé

La Vice Présidente Madame Joffe Martine
79 Rue de la Santé

Le Secrétaire Monsieur Missonnier Jean Claude
79 Rue de la Santé.

Aucune seule signature sera nécessaire pour
la validité des opérations sur le compte

Certifié exact

Le Président

Jean Bas

le 29.03.77

MEMOIRE

Etabli par l'Amicale des Locataires de l'ILOT 13

ENSEMBLE IMMOBILIER APPARTENANT A LA CAISSE D'EPARGNE DE PARIS
ACQUIS DE LA S.C.I.C. ORGANISME RENOVATEUR
LIE PAR CONTRAT AVEC LA VILLE DE PARIS
POUR REALISER LA RENOVATION
DE L'ILOT INSALUBRE N° 13

PREAMBULE

Pour apprécier le bien-fondé des demandes des locataires de la Caisse d'Epargne de Paris, il semble nécessaire de reconstituer l'historique de l'opération qui a abouti à la prise en charge de l'ensemble immobilier par la Caisse d'Epargne de Paris.

En effet, si les contrats de location établis unilatéralement par le propriétaire, se réfèrent à défaut d'autre critère, au droit commun, il n'empêche qu'en 1960, la volonté de la Caisse d'Epargne de Paris était de promouvoir sur ses fonds propres une politique sociale du logement, qu'elle encourageait par ailleurs, en complétant les financements H.L.M. ou autres programmes aidés par la puissance publique.

Cela est tellement vrai, c'est qu'en ce qui concerne l'Ilôt 13, elle prit en charge le programme ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat, en vue de lui conserver un caractère social.

Ce programme, complété ultérieurement, comportait à l'époque :

273 logements de type H.L.M. B (rue de la Santé)
372 logements Logeco locatifs (Boulevard Blanqui et rue de la
Glacière)
ainsi que 56 logements pour personnes âgées (111, rue de la Santé)

C'est au vu de ce programme, établi par la S.C.I.C. (émanation de la Caisse des Dépôts liée par contrat avec la Ville de Paris, le 12 décembre 1955) que le Ministère de la Construction et le Ministère des Finances consentirent une subvention d'équilibre de 6.400.000 Francs à la S.C.I.C.

Cette subvention rappelons-le, n'avait d'autre objet que de réduire la charge foncière à un niveau supportable par chaque logement social construit.

Il est bien évident, que s'il s'était agi de construire des logements de standing ou en accession à la propriété, l'Etat eut réduit sensiblement voire supprimé son aide sous forme de subvention. Sans entrer dans les détails, les techniciens de la rénovation savent bien que souvent, l'Etat intervient pour faire modifier des programmes estimés par lui, socialement trop ambitieux afin de réduire sa participation financière. Ce ne fut pas le cas pour l'Ilôt 13.

A l'époque, la crise du logement était suffisamment préoccupante pour que des investissements sociaux soient appelés à compléter l'effort de l'Etat tant pour les H.L.M. que les logecos locatifs. C'est ce qui explique, et c'est tout à son honneur, l'intervention de la Caisse d'Epargne de Paris.

Ceci étant dit, nous nous devons de développer plusieurs points.

.../...

I - EVOLUTION DES LOYERS

Aucune référence n'est faite quant au type de logement qu'occupe chaque locataire.

La seule indication que nous ayons, c'est celle qui résulte du programme, établi en accord avec l'Administration.

Or, les logements situés rue de la Santé, furent conçus comme des H.L.M. B ce qui correspond à la définition plus récente des I.L.N., qui n'existaient pas à l'époque.

Les autres logements, situés boulevard Auguste Blanqui et rue de la Glacière, furent de type et de normes Logéco locatifs. A l'époque, la S.C.I.C. fut à juste titre félicitée pour avoir réussi à construire lesdits logements dans le cadre des prix plafonds très stricts, en obtenant une qualité (aujourd'hui insuffisante) remarquable pour l'époque, pour des logements d'un prix de revient particulièrement bas.

Le manque d'entretien manifeste, lorsqu'on visite cet ensemble, ne justifie pas les prétentions des nouveaux dirigeants de la Caisse de vouloir aligner les loyers sur ceux du secteur spéculatif libre même si celui-ci à prestations à peine supérieures impose des loyers prohibitifs.

La Caisse d'Epargne de Paris se déshonorerait à pratiquer une telle politique.

Nous avons, au sujet des loyers, deux remarques à faire :

1°) le Conseil d'Administration de la Caisse d'Epargne s'est engagé solennellement en décembre 1976 puis en février 1977 (Procès Verbaux du Comité d'Entreprise) à ne pas faire subir la hausse des loyers de 6,50 % autorisée par le gouvernement au titre de 1977.

2°) dans le même esprit, le Conseil d'Administration a décidé à la même époque de n'appliquer que la hausse de loyer la plus faible qui serait autorisée pour les logements H.L.M.

Or, non seulement une hausse de 6,50 % a été appliquée au 1er janvier 1978, mais la Caisse d'Epargne de Paris entend y ajouter une hausse égale soit au total 13,4225 % avec effet au 1er janvier 1978, au lieu de 3 % à dater du 1er février 1978.

Dans l'hypothèse, où revenant sur la parole donnée, la Caisse d'Epargne entendrait appliquer le texte de Loi 77 - 1457 du 29 décembre 1977, il y aurait violation de celle-ci, puisque les loyers payés durant toute l'année 1977 n'ont subi aucune modification du fait qu'aucune demande de réversion n'a été demandée ni effectuée depuis 1976. Selon notre engagement de location, il est nécessaire d'observer un préavis de trois mois avant d'effectuer une majoration de loyer. Celle-ci aurait dû être notifiée dès septembre 1976. Il n'en a rien été.

Il y a manifestement, à notre avis, une violation de la Loi et de l'esprit du Plan BARRE, ainsi qu'une violation des engagements pris par la Caisse d'Epargne à l'égard non du seul personnel de la Caisse, mais de l'ensemble des locataires qui étaient concernés, sans aucune exclusive, du champ d'application des décisions exprimées aux Comités d'Entreprise des 10 décembre 1976 et 9 février 1977.

.../...

En conséquence, nous souhaitons que l'intervention de Monsieur le Ministre, Secrétaire d'Etat au logement, confirme l'avis qu'il a bien voulu nous donner dès le 14 décembre 1977 et limite ainsi les prétentions de la Caisse d'Epargne de Paris, quant à l'augmentation des loyers 1978

II - RECUPERATION DES FRAIS DE GARDIENNAGE

Il est vrai que les engagements de location (dont chacun sait qu'ils sont souscrits par les locataires, qui n'ont d'autre choix que signer et être logés selon leurs besoins familiaux ou ne pas signer et subir l'inconfort) comportent à l'article 4, la mention :

"Charges" : "Elles comprennent les taxes locatives, fournitures et prestations, parmi ces dernières figurent les frais de gardiennage de l'immeuble, d'entretien et de nettoyage..."

Il est non moins exact que de 1960, date d'entrée des premiers locataires, jusqu'à 1976, la Caisse d'Epargne de Paris ne récupéra pas les frais de gardiennage.

Ainsi que l'indique Monsieur VIET, Directeur Général, dans sa lettre circulaire du 12 janvier 1978, page 4, c'est parce que les gardiens furent augmentés (mais durent payer leur loyer ce qui limite sans doute l'incidence de leur intégration dans le personnel statutaire) que la Caisse d'Epargne de Paris décida de récupérer les frais de gardiennage.

En vérité, c'est par référence à la réglementation H.L.M. que la Caisse d'Epargne n'a pas récupéré les frais de gardiennage que l'engagement de location établi par elle l'autorisait cependant à effectuer. Cette attitude de la Caisse d'Epargne reste parfaitement conforme à sa vocation en tant que propriétaire d'un ensemble immobilier de caractère social.

Cependant même si cela est contesté par les nouveaux gestionnaires de la Caisse, nous entendons alors faire référence aux accords DELMONT dont elle n'est pas signataire mais auxquels elle se réfère expressément (lettre circulaire du 12 janvier 1978)

En effet; les dits accords stipulent :

"lorsque le gardien ou concierge...., le propriétaire, qui garde la charge des avantages en nature, peut récupérer sur les locataires les trois quarts de la rémunération en espèces versée à l'intéressé".

et plus loin, sous le 1°), il est précisé :

"que cette répartition ne peut remettre en cause les avantages acquis résultant d'accords plus favorables aux locataires conclus sur le plan local, départemental ou national".

C'est en nous référant à cette disposition que nous estimons que pendant plus de 16 ans, les locataires de l'ensemble immobilier de l'Îlot 13 ont bénéficié d'un avantage constant qui constitue dès lors un usage ne pouvant être remis en cause sous le seul prétexte que le propriétaire a décidé à un moment donné de modifier le statut de ses gardiens, ainsi que leur mode de rémunération.

C'est en effet, au moment même où ils cessent d'être gardiens, au sens où l'entendent les accords DELMONT, que la Caisse d'Epargne prétend récupérer 75 % de leur rémunération en espèces, celle-ci comprenant d'ailleurs le montant du loyer qu'ils règlent à leur employeur (seules les charges ne leur sont pas imputées).

.../...

En résumé, les locataires de l'Ilôt 13 estiment que le non-paiement des frais de gardiennage, constitue un avantage acquis au sens où l'entend l'accord de septembre 1974 de la Commission DELMONT, venant conforter le fait que c'est par référence à la législation H.L.M., qu'à l'origine une telle récupération ne fut pas appliquée par la Caisse d'Epargne de Paris malgré le droit qu'elle tenait de l'engagement de location établi par elle et signé par les locataires.

Vu l'urgence, l'Amicale des locataire souhaite qu'une décision intervienne début mars 1978, afin que l'apurement des comptes de charges 1977 prévu au 1er avril 1978 puisse intervenir dans les meilleures conditions.

NOTA

Une pétition demandant le maintien de cet avantage acquis a reçu l'approbation de 584 locataires sur 812 concernés - Photocopies pourront être communiquées -

Le Président : J. BAS

*Le Secrétaire d'Etat
auprès du Ministre de l'Environnement
et du Cadre de Vie
(Logement)*

Paris, le 26 JUIN 1978
Hôtel Le Play - 40, Rue du Bac (7)
Téléphone : 544-39-93

CFC/SEL/CC/W/7569/77

Référence à rappeler

Madame,

Vous m'avez adressé une photocopie du mémoire établi par M. BAS, Président de l'Amicale des Locataires de l'Ilot 13 - 79 rue de la Santé - 75013 - Paris, concernant d'une part, les majorations de loyers intervenues le 1er Janvier 1978, d'autre part, la récupération sur les locataires d'une partie des frais de gardiennage.

Sur le premier point, je vous précise que les logements situés rue de la Santé, ayant été financés sur fonds privés, les loyers sont librement débattus et les parties ne peuvent que se référer aux clauses des baux en ce qui concerne la fixation du loyer et sa revalorisation.

Or, les baux prévoyant qu'une augmentation peut intervenir avec un préavis de trois mois, le Cabinet Richardière, chargé de la gestion de cet ensemble immobilier, a avisé les locataires qu'une majoration de leur loyer interviendrait le 1er janvier 1978 sans en fixer le taux.

L'augmentation des loyers intervenue le 1er janvier 1978 a été limitée à 6,50% du loyer pratiqué en 1977 conformément aux dispositions de la loi n° 77-1457 du 29 décembre 1977 relative à diverses dispositions en matière de prix. Cette majoration est valable pour toute l'année 1978.

L'augmentation de 3% au 1er Février 1978, prévue par l'arrêté du 3 décembre 1977 dont le mémoire fait mention, ne concerne que les loyers des logements construits par les organismes d'H.L.M.

A titre indicatif, je vous signale que le loyer mensuel d'un logement H.L.M. de 3 pièces principales situé à PARIS est de 460F. en moyenne alors que dans cet ensemble, le loyer mensuel d'un logement de 3 pièces est de 300 F.

Madame JAFFE
Secrétaire de l'Amicale
des Locataires de l'Ilot 13
79, rue de la Santé
75013 - PARIS

... / ...

Sur le second point, s'agissant de la récupération des charges de gardiennage, je vous confirme que le Cabinet de gestion applique les accords intervenus dans le cadre des travaux de la Commission permanente d'étude des charges locatives, notamment l'accord de septembre 1974.

Ces charges aux charges récupérables dans le secteur non réglementé pose le problème des dépenses de personnel récupérables comprennent non seulement les salaires mais les charges sociales et fiscales y afférentes.

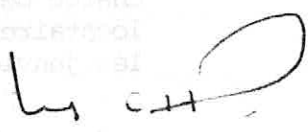
L'accord prévoit que dans la mesure où les gardiens assurent, en plus des tâches relevant de la garde, de la surveillance et de l'administration de l'immeuble, l'entretien de propreté des parties communes, le propriétaire peut récupérer sur les locataires les trois quarts de la rémunération en espèces versée à l'intéressé.

D'après les renseignements communiqués par le Cabinet Richardière, il semble, qu'au cours d'une entrevue avec les représentants de l'amicale qui a eu lieu postérieurement à l'établissement du mémoire, ceux-ci aient admis que les frais de gardiennage devaient en partie être récupérés sur les locataires et que la récupération porte non seulement sur les salaires mais également sur les charges sociales.

J'ajoute que l'organisme gestionnaire récupère sur les locataires moins de 50% des salaires payés aux gardiens par la Caisse d'Epargne de Paris.

Par ailleurs, il convient de signaler que l'allocation de logement qui constitue une aide personnelle destinée à compenser partiellement la charge de loyer, peut être attribuée aux familles remplissant les conditions pour bénéficier de cette prestation.

Veillez agréer, Madame, l'assurance de ma considération distinguée.



Marcel CAVAILLÉ

Paris, le 28 juin 1978

Monsieur le Ministre
Hôtel Le Play
40, rue du Bac
75007 - PARIS

V/REF : CAB/SEL/CC/W/7569/77

Monsieur le Ministre,

Nous avons bien reçu votre lettre du 26 juin 1978.

Sur le point concernant l'augmentation des loyers, nous avons pu constater que ni la Caisse d'Epargne, ni son gérant d'immeubles n'ont voulu se mettre en infraction avec la Loi et faire supporter aux locataires une augmentation de plus de 13 % au 1er janvier 1978 comme prévu dans la lettre que nous avait adressée Monsieur RICHARDIERE le 30 septembre 1978.

Sur le second point, nous attendons encore votre réponse concernant les avantages acquis.

Nous avons lu le texte de la Convention DELMON et avons vu que si les gardiens en plus des tâches relevant de la garde, de la surveillance et de l'administration des immeubles, assuraient l'entretien des parties communes, le propriétaire pouvait récupérer sur les locataires les 3/4 de la rémunération en espèces versée à l'intéressé.

Nous vous faisons remarquer le terme de rémunération en espèces. Cette récupération ne portait pas sur les charges sociales et fiscales, qui ne sont pas versées à l'intéressé. Et d'ailleurs nous sommes intervenus auprès de la C.N.L. qui nous a confirmé que lors d'un litige avec la S.C.I.C., il avait été répondu à Claude MASSU que les charges sociales ne devaient pas être récupérées sur les locataires.

Mais dans cette même Convention DELMON, il y a petit paragraphe qui dit : "ces dispositions ne doivent pas contrevenir aux avantages acquis résultant d'accords plus favorables aux locataires..."

Nous estimons que ne pas payer les salaires des gardiens durant 17 ans est pour les locataires un avantage acquis.

Nous aimerions avoir votre avis sur cette question et sommes à votre entière disposition pour tous renseignements complémentaires.

Nous tenons à vous préciser que Monsieur RICHARDIERE a mal interprété notre position. Nous n'avons jamais admis la récupération des salaires des gardiens par la Caisse d'Epargne, et en aucun cas celle des charges sociales.

Dans l'attente d'une réponse de votre part, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Ministre, l'assurance de notre haute considération.

LA SECRETAIRE : M. JAFFE



CAISSE D'ÉPARGNE DE PARIS

Paris, le 5 juillet 1977

Monsieur le Président

de l'AMICALE DES LOCATAIRES DE L'ILOT 13

79, rue de la Santé

75013 PARIS

N/REF : EJ/GH

Monsieur le Président,

J'ai bien reçu votre lettre du 4 juin 1977, se rapportant aux travaux de désinsectisation effectués dans l'immeuble 89 - 95, rue de la Santé à Paris 13ème, par la société MORTIS. J'ai chargé les responsables du Service Immobilier de contacter celle-ci.

Deux représentants de la société MORTIS sont venus le mardi 22 juin. Monsieur MISSONNIER, secrétaire de votre Association a assisté à cette entrevue.

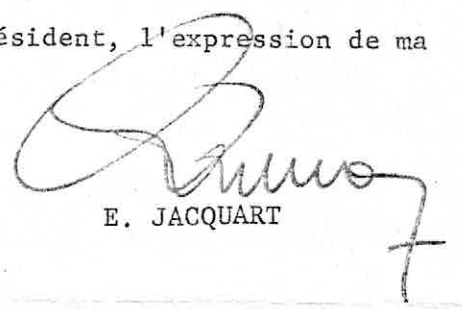
Des explications données, il en résulte que 10 ouvriers assuraient la désinsectisation des appartements de cet immeuble les 11 et 12 Octobre et 5 Novembre 1976.

Monsieur PICARD de la société MORTIS, nous précisait ce jour là, que les parties communes avaient subi une nouvelle désinsectisation, ceci sans facturation du travail ; une première opération avait eu lieu au mois d'Août 1976, mais vu la prolifération de ces insectes, ils avaient dû la recommencer.

Toutefois, les représentants de la Maison MORTIS faisaient remarquer que le grand nombre de locataires absents ou ayant refusé l'entrée de leur appartement (19 signalés), ne permettait pas de garantir l'efficacité de la désinsectisation. Après discussion et vérification auprès de leur comptabilité, ils ont effectué un rabais de 777,92 Francs pour les appartements non traités.

Espérant que ces explications vous satisfairont,

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.



E. JACQUART

MESSIEURS RICHARDIÈRE ADMINISTRATEURS DE BIENS

SOCIÉTÉ ANONYME AU CAPITAL DE 100.000 FRs - 682009121 B R.C. PARIS

39, RUE DES MATHURINS - 75008 PARIS

266-92-84 +

SUR RENDEZ-VOUS

DIRECTION

PARIS, Le 8 juillet 1977

BR . NP

79 rue de la Santé

A l'attention de Madame JAFFE

Madame,

J'ai bien reçu votre lettre du 9 juin à laquelle je m'excuse de n'avoir pas répondu plus tôt ayant du rencontrer à plusieurs reprises Monsieur VIET, Directeur Général de la C E P, pour m'entretenir avec lui des problèmes de travaux de remise en état des immeubles.

Je pense vous donner satisfaction en vous informant qu'un programme de 5 380 000 F a été retenu par la C E P, ces travaux concernant l'ensemble des immeubles et devant être exécutés dans les 5 ans.

Il m'est impossible de vous donner le détail de ces travaux lesquels n'intéressant que le propriétaire mais je puis vous assurer que sont comprises toutes questions de remise en état, de ravalement et de maintenance des immeubles dans ce chiffre.

Par ailleurs, en ce qui concerne la prochaine réunion de l'Amicale, je vous confirme que je ne suis pas encore en possession du montant des charges récupérables sur les locataires et que, par conséquent, nous ne pouvons encore en discuter.

La salle de réunion pour l'Amicale au 87 rue de la Santé peut être mise à votre disposition.

La porte du parking est maintenant réparée ; nous avons dû changer l'entreprise qui s'occupait de ces travaux compte tenu de ses lenteurs d'intervention.

Enfin, la pose de panneaux d'affichage a été vue par un spécialiste et ces travaux doivent être exécutés dès la rentrée.

Il est certain qu'il est extrêmement difficile d'obtenir actuellement d'une entreprise quelle qu'elle soit la réalisation d'intervention sans que nous cessions de la relancer pour obtenir satisfaction.

.../

C N A B



Membre de la Confédération Nationale des Administrateurs de Biens Syndics de Copropriété de France

Carte Professionnelle N° 1151 (Gestion) délivrée à Paris

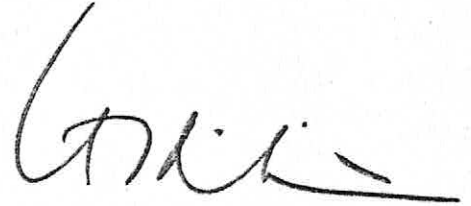
Garanti par la Société de Caution Mutuelle des Administrateurs de Biens (S.O.C.A.M.A.B.), 18, rue Beaupaire, 75010 Paris, sous le N° 755

.../

Croyez que nous veillons à la bonne exécution de tout ce que j'ai relevé au cours de mes différentes visites dans les immeubles mais que, bien entendu, n'étant pas moi-même l'exécutant de ces différents problèmes, je ne puis que relancer ceux qui sont chargés des faire exécuter.

Je compte que nous nous voyons à la rentrée prochaine et je ne manquerai pas de vous en parler le moment venu.

Veillez agréer, Madame, l'expression de mes sentiments distingués.



Bertrand RICHARDIERE

Madame JAFFE
Amicale des Locataires de l'Ilot I3
79 rue de la Santé
75013 PARIS

MINISTÈRE DE L'ENVIRONNEMENT
ET DU CADRE DE VIE

DIRECTION DE LA CONSTRUCTION

CH/HC.2 N°

P.J. 1

781142

5 OCT. 1978

PARIS, LE

AVENUE DU PARC DE PASSY - PARIS (16^e)
CODE POSTAL 75775 PARIS CEDEX 16
TÉLÉPHONE : 524-52-34 - TELEX 610835 F

Madame JAFFE
Secrétaire de l'Amicale
des locataires de l'Ilot 13
79, rue de la Santé
75013 PARIS

Madame,

Vous avez de nouveau appelé mon attention sur le problème concernant la récupération des frais de gardiennage, par le Cabinet RICHARDIERE, chargé de la gestion des immeubles situés 79, rue de la Santé à PARIS, propriété de la Caisse d'Epargne de PARIS.

Sur le principe de la récupération de tels frais, je ne puis que vous confirmer les indications que je vous ai données par lettre du 26 juin 1978, au sujet de l'application de l'accord de septembre 1974 relatif aux charges récupérables dans le secteur non réglementé dont je vous joins un exemplaire.

Je vous précise qu'aux termes mêmes de cet accord, (§ I a)) "il est entendu que les dépenses de personnel récupérables comprennent non seulement les salaires proprement dits mais les charges sociales et fiscales y afférentes"

Il y a lieu d'entendre par rémunération en espèces, à la fois le salaire net versé au personnel chargé de l'entretien et les charges sociales et fiscales correspondantes, par opposition aux avantages en nature qui restent à la charge exclusive du propriétaire, cette distinction résultant de la rédaction même du § V b) de l'accord.

Il est bien évident que ce choix par opposition ne soustrait pas cette modalité de répartition au principe exposé au paragraphe I.

Dans le cas particulier des locataires de la rue de la Santé, vous estimez que le fait pour le propriétaire, de ne pas avoir récupéré sur les locataires pendant 17 ans, les salaires des gardiens constitue un avantage acquis, et qu'en conséquence, le gestionnaire devrait faire application de la disposition de l'accord précité, selon laquelle, la répartition prévue ne peut remettre en cause les avantages acquis résultant d'accords plus favorables aux locataires.

.../...

Sur ce point, je ne puis que vous inviter à reprendre contact avec le Cabinet RICHARDIERE pour tenter de régler ce différend.

Je vous précise en effet, qu'à défaut d'accord amiable, le règlement du présent litige relève de la seule compétence des tribunaux judiciaires auxquels il appartient d'apprécier l'intention des parties, au regard des clauses des baux.

Veillez agréer, Madame, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Secrétaire chargé
des Affaires C
L'Admini Civil,

B. GIREL

MESSIEURS RICHARDIÈRE ADMINISTRATEURS DE BIENS

SOCIÉTÉ ANONYME AU CAPITAL DE 100 000 F - R. C. PARIS 68 B 912

INSEE : 824 75 108 1163

39, RUE DES MATHURINS - 75008 PARIS

266.92.84 +

FR/SS
RÉF. :

PATRIMOINE IMMOBILIER
CAISSE D'ÉPARGNE DE PARIS

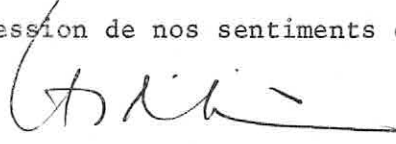
PARIS, LE 28 Novembre 1977

Madame, Monsieur,

Comme suite à notre circulaire du 27 Octobre, nous croyons bien faire en vous précisant les points suivants :

- Les charges de gardiennage qui vous seront réclamées pour l'année 1977 représentent les 3/4 des salaires calculés en application de la Convention collective des Gardiens d'Immeubles et non pas des salaires réellement payés. Ce mode de calcul avantage donc les locataires.
- Cette récupération est faite en application des termes de votre engagement de location qui précise :
 - ARTICLE 4 CHARGES : "Elles comprennent les taxes locatives, fournitures et prestations ; parmi ces dernières figurent les frais de gardiennage de l'immeuble, d'entretien et de nettoyage des parties communes etc..."
- La CAISSE D'ÉPARGNE DE PARIS n'avait jamais jugé utile jusqu'à présent de récupérer ces frais, mais comptait le faire à partir du 1er Janvier 1976. La CAISSE a cependant décidé de reporter l'application de cette décision au 1er Janvier 1977. Il n'en reste pas moins, que compte tenu de l'engagement de location que vous avez signé, c'est son droit le plus strict de récupérer ces frais.
- Nous vous mettons en garde contre toutes actions qui pourraient être entreprises à l'encontre de ce droit et vous engageons à régler dans les délais impartis les quittances de loyer, qui vous sont présentées. Nous vous rappelons que seuls les règlements faits entre nos mains ou entre celles des personnes habilitées par nous (gardiens) sont libératoires.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.


Bertrand RICHARDIÈRE.

Paris, le 28 novembre 1977

Monsieur HOTTINGUER
Président du Conseil d'Administration
de la Caisse d'Epargne de Paris
19, rue du Louvre
75001 - PARIS

Monsieur le Président,

En accord avec l'ensemble des Amicales des groupes immobiliers de la Caisse, nous avons précisé par lettre des différents points sur lesquels des divergences sont apparues au cours des entrevues que nous avons eues avec Monsieur RICHARDIERE.

La lettre de celui-ci en date du 22 novembre ne nous apportant aucune précision, j'ai tenté de vous téléphoner. En votre absence, j'ai pu m'entretenir avec Monsieur VIET, votre Directeur. Je lui ai posé la question de l'augmentation des loyers au 1er janvier 1978.

En effet, Monsieur RICHARDIERE, nous avait informés, dès le 12 octobre, en ce qui nous concerne, de la remise définitive de la majoration de 6,50 % au titre de 1977. Celle-ci ne serait donc pas cumulée au 1er janvier 1978, avec celle applicable à cette date. Arguant du fait que l'envoi d'une nouvelle lettre, à chacun des locataires constituerait un travail matériel important, Monsieur RICHARDIERE nous avait indiqué qu'il nous suffirait d'informer les locataires de nos immeubles de cette décision de la Caisse d'Epargne de Paris (en concordance d'ailleurs avec les décisions gouvernementales).

Quelle ne fut pas mon étonnement, d'entendre Monsieur VIET m'indiquer qu'outre l'application de l'augmentation prévisible envisagée par le gouvernement au niveau de 6,50 % au 1er janvier 1978, celle-ci se cumulerait aux 6,50 % non appliqués au 1er janvier 1977. Autrement dit, l'augmentation globale du 1er janvier 1978 serait de l'ordre de 13 %.

J'ajoute que cette position me surprend d'autant plus, que je sais que vous aviez à plusieurs reprises et notamment en février 1977 informé le Personnel de la Caisse d'Epargne de Paris de votre décision de n'appliquer que la majoration des loyers H.L.M. au 1er janvier 1978 pour tous les logements de la Caisse.

J'avoue que ces positions successives et contradictoires ne sont pas de nature à entretenir des rapports normaux entre propriétaire et locataires. Sans doute peut-il parfois y avoir des divergences entre

.../...

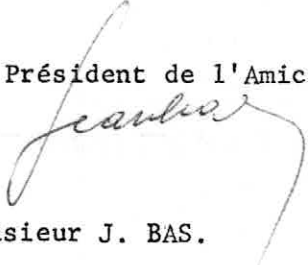
nous, mais je ne pense pas que des déclarations de Monsieur VIET, du genre : "Vous verrez bien sur les quittances de janvier ce que nous avons décidé" ou "si vous n'êtes pas content, allez donc loger ailleurs" ou "nous allons vendre nos immeubles, ça nous rapportera plus. Nous avons des acquéreurs possibles, organismes H.L.M. ou promoteurs, et alors vous verrez ce que vous verrez", et d'autres commentaires de la même veine ne sont pas de nature à entretenir le climat qui avait régné depuis 1960, date à laquelle je suis devenu moi-même locataire de cet immeuble.

En conclusion, j'ose croire que les termes de la conversation avec Monsieur VIET, ne reflètent pas des dispositions prises par la Caisse d'Epargne de Paris en ce qui concerne l'application de la majoration des loyers au 1er janvier 1978 et j'espère que vous voudrez bien nous le confirmer.

Compte tenu de l'urgence du problème, nous nous sentons obligés de porter à la connaissance de Monsieur BARROT, Secrétaire d'Etat au Logement, à Monsieur le Directeur de la Concurrence et des Prix, et à Monsieur le Médiateur de la Ville de Paris, les termes de cette lettre qui exprime les inquiétudes des locataires de vos immeubles.

En l'attente de votre réponse, veuillez croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma considération distinguée.

Le Président de l'Amicale



Monsieur J. BAS.



Paris, le 28 novembre 1977

Monsieur le Médiateur
23, rue Auguste Vacquerie
75016 - PARIS

LETTRE RECOMMANDEE A.R.

Monsieur,

Nous portons à votre connaissance la lettre que notre Amicale adresse ce jour au Président du Conseil d'Administration de la Caisse d'Epargne de Paris.

Nous sommes convaincus que ce courrier retiendra toute votre attention, et nous nous tenons à votre disposition pour vous apporter tous renseignements complémentaires.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'assurance de notre considération très distinguée.

Le Président de l'Amicale

Monsieur J. BAS

*Secrétariat d'Etat
auprès du Ministre de l'Equipement,
chargé du Logement*

Le Conseiller Technique

CAB/SEL/CT/MP N° 7569/77

Référence à rappeler

*Paris, le 14 DEC. 1977
Hôtel Le Hay - 40, Rue du Bac (7^e)*

Monsieur le Président,

M. BARROT a bien reçu votre lettre concernant votre litige avec la Caisse d'Epargne de Paris.

Je vous précise d'emblée qu'une disposition législative va empêcher les mesures envisagées pour ce qui concerne le loyer que vous devrez payer en janvier 1978.

Le texte est encore en discussion devant le parlement.

Veillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments distingués.

Mochoard

Marcel POCHARD

Monsieur BAS
Président de l'Amicale des
locataires de l'Ilot
13-79, rue de la Santé

75013 - P A R I S