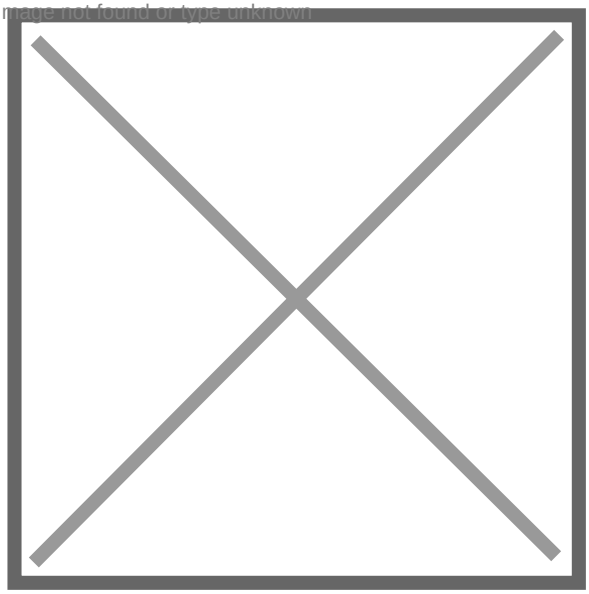
Image not found or type unknown



Recuperation charges gardien 75% ....

Par **LA REINE**, le **16/06/2008** à **11:44**

l'Opac nous met toujours la récupération du gardien dans nos charges générales alors que celui-ci ne fait pas SEUL les taches de nettoyage et de sorties poubellles..
une entreprise le remplace pendant ses diverses absences RTT STAGES de plus il ne fait pas TOUTES LES TACHES QUE QQ HEURES....
il ne fait que 81 heures de ménage par moi.. (soit-disant)
les même prestations facturées par les diverses sociétés de nettoyage ne consacraient pas autrant de temps pour les mêmes prestations.
Mais l'opac aurait fait faire un audit.....

l'opac de Paris à gagné j'ai vu ça sur le net
ba .. nous avons beau réclamer dans le val de marne ... nous ne sommes pas entendu.
ON NOUS FLOUE ET MALGRE NOTRE REFUS ON NOUS FACTURE TOUTES LES CHARGES....

d'autre part, les parties communes devaient êtres partagées au départ car nous avons un bâtiment en co-propriété dans la cité et les autres batiments en Location. Aucune répartition n'est faite depuis.... oui !! 30 ans .. sauf que le document notarié date septembre 78 celui qui n'a pas été mis en pratique... l'opac devait donné une partie des parties communes aux propriétaires (edf parties commune non répartie par exemple)

QUESTION :
COMME C'est le peau de terre contre le pot de fer!
POUVONS NOUS PASSER PAR SIMPLEMENT UNE CONCILIATION... et comment faire. ou s'adresser.
sion
QUELLE COUR OU TRIBUNAL FAUT-IL SAISIR ...donc POUR OFFICE HLM. du val de marne... UN OPAC....

MERCI

Par **Tisuisse**, le **16/06/2008** à **13:14**

Ben aucun recours car la répartition des charges entre propriétaire non occupant et locataire sont prévue par les lois Quillot et Mehaignerie et cette répartition est très complète et très précise.

Les locataires bénéficiant du service de gardiennage et de nettoyage doivent, effectivement, payer ce service. Il est donc très légalement récupéré à 75 % du montant réel sur les locataires.

Par **LA REINE**, le **16/06/2008** à **15:23**

BA pas d'accord..
que faites-vous de la Cour de cassation qui a suivi la Cour d'Appel qui estime que '' la récupération es trois quarts du salaire du gardien n'est possible que dans la mesure où l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets sont assurés CUMULATIVEMENT par le gardien ou concièrge''. Il ajoute que l'emploi du verbe ""assurer" implique que la récupération n'est possible que lorsque le gardien effectue ces tâches, à l'exclusion de TOUT PARTAGE de ces activités avec un tiers.
il s'agit de deux arrets rendus le 27 septembre 2006 et la cour d'appel de Paris avait déjà donné gain de cause en mai et juin 2005!

ALORS..... sais pas quoi faire avec la justice en France ! c'est bizarre...
de plus vous ne me dites pas vers quel cour me diriger et n'ayant pas les moyens de prendre un avocat, comment faire porter plainte seule ou aller vers un conciliateur...? et où dans le val de marne .....
MERCI POUR VOTRE REPONSE RAPIDE MAIS QUE JE CROIS INCOMPLETE ET MAL RENSEIGNEE.....
là par mois, notre régisseur ne doit travailler sur notre cité reelement que 50 heures et les charges de ménage ont plus que doublées en qq années pour les même prestations....
quand aux produits d'entretien qui étaient compris dans le coùt de l'entreprise extérieur plus de 1000% d'augmentation.....
SOS!

Par **Tisuisse**, le **16/06/2008** à **18:02**

Je reviens vers vous et vous ai expliqué les lois qui s'appliquent. Mais il y a peut-être d'autres solutions. N'existe-t-il pas, dans votre ensemble d'HLM, une association de locataires ? Qu'en pensent vos voisins directs, et les autres locataires de votre résidence ?
Quand à l'arrêt de la cour d'appel et à celui de la cour de cassation, en avez-vous les dates précises ainsi que le nom de la cour d'appel ? Cela m'aiderait pour mes recherches. Merci d'avance.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Cordialement à vous.

Par **LA REINE**, le **17/06/2008** à **04:32**

ba l'amicale des locataire c'est nous! voilà pourquoi ....

quand aux dates je les indiquent dans ma réponse et sur les moteurs de recherches on trouve facilement.
j'ai pas mes réponses comment porter plainte sans frais et où auprès de quelle cour ..... on ecrit à un conciliateur ?
merci quand même.

Par **Tisuisse**, le **17/06/2008** à **08:26**

Votre litige relève du tribunal d'instance mais si votre amicale n'est pas érigée en association loi de 1901, elle n'a aucune personnalité juridique et donc ne peut rien faire. Il faut donc que chaque locataire intente une action contre l'OPAC. Si votre amicale est association 1901 déclarée comme telle en préfecture, le Président de cette association peut alors intenter une action judiciaire contre l'OPAC mais il faut, pour ça, une décision d'une Assemblée Générale de l'association.

Une action intentée par l'association ou par des particuliers contre l'OPAC n'est pas gratuite car, à mon avis, il vous faudra un avocat pour vous représenter et faire les choses dans les règles et il y aura des frais de procédure à payer.

Par contre, vous n'avez pas répondu à mes questions relatives aux décisions d'une Cour d'Appel (laquelle et quand) et de la Cour de Cassation (quand) sur cette jurisprudence que vous annoncez. Qu'en est-il ? Enfin, avez-vous fait des recherches sur les lois Quillot et Méhaignerie (2 lois différentes) ?

Par **LA REINE**, le **17/06/2008** à **10:44**

Oui nous sommes à la cnl.. mais l'avocate veut des sous!
voilà ce que j'ai trouvé faites un copier collé sur moteur de recherches... :

Cour de cassation, 3e Chambre civ., 9 janvier 2008 (pourvoi n° 06-21.794), cassation

et un conciliateur c'est pas plus simple?

Par **Tisuisse**, le **17/06/2008** à **11:14**

Un conciliateur ? non car l'OPAC ne concilie jamais et même si ses responsables font des

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

promesses, elles ne sont jamais tenues car les promesses n'engagent que ceux qui y croient et elles sont destinées à calmer les esprits et à gagner du temps.

Par **remil**, le **03/01/2009** à **19:41**

Il y a du nouveau pour la récupération du salaire de gardien.

voir le décret du 19/12/2008 paru au JO N°0300du 26 décembre 2008 page 20070.

Si le gardien ne fait qu'une partie des tâches ménagères sont salaire est récupérable à 40 % + la récupération du salaire d'encadrement à 10 %.

Je pense que ce décret clarifie un peu mieux le mode de calcul

Remil

Par **Tisuisse**, le **04/01/2009** à **19:11**

Je vous ai écrit que, si votre comité de locataire est une association, le président de l'association vous représentera en justice, mais que si vous n'êtes pas association, c'est chaque locataire, individuellement, qui devra entamer une action judiciare contre l'OPAC.

Il n'existe pas de justice gratuite, il y a des frais d'enquête, des actes divers, les avocats (et ceux-ci ne sont pas des philantropes). A vous de savoir ce que vous voulez et du prix que vous êtes prêts à mettre pour faire entendre votre points de vue.

Par **remil**, le **04/01/2009** à **23:15**

Tisuisse, je m'excuse mais je n'ais pas posé de question, j'ai simplement répondu qu'il y avait un nouveau décret en date du 19/12/2008 .

Si le gardien ne fait pas les deux tâches nettoyage et sortie des ordures ménagères sont salaire n'est récupérable non pas à 75 % comme actuellement mais à 40 % plus la récupération de l'encradrement à 10 %

Et l'OPAC qui pour l'instant ne respecte pas la loi vas bien être obligé de se conformer à ce nouveau décret.

Remil

Par **Tisuisse**, le **04/01/2009** à **23:35**

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Décret ou pas, le problème n'est pas là. Si vous voulez obtenir gain de cause contre l'OPAC, lisez mes messages ou ne venez pas demander des conseils aux spécialistes et bénévoles que nous sommes si vous voulez n'en faire qu'à votre tête, ce qui est d'ailleurs votre droit, mais à vos risques et périls.

Par **remil**, le **05/01/2009** à **10:39**

Merci

Remil

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés