



## ASSOCIATION DES RÉSIDENTS DU VALLONA

Blog : <http://www.arvallona.fr/>

e-mail : [arvallona92@gmail.com](mailto:arvallona92@gmail.com)

Boîte aux lettres au n° 14

Echos du Vallona n°29 - décembre 2018

# ECHOS DU VALLONA

Voici une nouvelle édition de notre journal afin de vous informer des actualités sur la résidence.

## Réévaluation des loyers

A la fin de chaque bail, c'est-à-dire tous les 6 ans, IN'LI peut notifier à ses locataires une réévaluation importante de loyer (parfois supérieure à 30%) s'il estime que celui-ci est sous évalué par rapport aux logements du voisinage, ce qui a été le cas cette année pour une quinzaine de locataires qui verront leur loyer augmenter au 1<sup>er</sup> janvier 2019.

Huit personnes ont demandé conseil et assistance à l'ARV (dont deux qui ont bénéficié d'un diagnostic social auprès d'IN'LI) et un accompagnement par l'ARV a été fait pour les six autres personnes, soit devant la commission de conciliation, soit directement -et en amont- auprès des services d'IN'LI ; toutes ces personnes ont pu obtenir une diminution du montant de leur loyer par rapport aux prétentions initiales du bailleur.

## Les charges locatives

Chaque locataire a pu remarquer sur la régularisation des charges 2016 qui nous est parvenue le mois dernier, une consommation anormale d'eau froide ainsi qu'une hausse substantielle de l'entretien.

Concernant les hausses constatées, il s'agit en fait :

- Eau froide : d'une année sur l'autre la consommation globale du Vallona représente environ 100.000 € / an, mais suite à un manquement de Véolia dans les relevés de consommation, celle-ci a été d'environ 50 000 € en 2015 ; un rattrapage a donc été fait sur l'année 2016.
- Entretien/ménage : des manquements ont là aussi été constatés auprès du prestataire ; l'établissement d'un nouveau contrat est en cours et sera validé d'une part par la copropriété, d'autre part par les gardiens.

A ce sujet, début 2019, nos deux gardiens auront à charge l'entretien des halls 3 fois / semaine ; de facto, les coûts induits impacteront sensiblement les charges des locataires (par la répercussion d'une faible partie de leurs salaires), mais diminueront celles du bailleur (via le poste entretien/ménage).

A noter aussi qu'au 30/11/18 les provisions de charge chauffage ont diminué de 10% mais les charges locatives ont augmenté de 10%.

### **Le chauffage**

Cette longue et difficile opération est maintenant terminée. Malgré quelques défaillances techniques du prestataire qui ont été réglées, nous pensons que chacun a maintenant une température décente dans son appartement ou son pavillon.

Nous remercions l'ensemble des résidents d'avoir permis à près de 100 % l'accès à leur logement, et nous remercions également nos gardiens qui se sont largement investis dans cette opération.

Une étude est en cours pour remettre en état les lattes de plafond des halls qui ont été en partie détériorées par des prestataires.

### **Vétusté des équipements des locataires**

Alors que les sanitaires, les éviers et les meubles sous évier sont remis à neuf lors de la réfection des appartements devenus vacants, beaucoup d'entre vous possèdent des sanitaires d'origine, soit depuis près de 40 ans.

Suite à notre affichage, 25 locataires se sont fait connaître à l'ARV et un courrier recommandé a été adressé au bailleur le 30 novembre, lui rappelant que selon l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 qui régit les baux d'habitation à titre de résidence principale, le bailleur doit entretenir les locaux et y faire toutes les réparations nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués.

Nous ne manquerons pas de vous faire part de la réponse d'IN'LI.

### **Quelques modifications au sein de l'ARV**

Lors de notre conseil d'administration du 5 décembre, et afin de parfaire nos actions, il a été décidé au sein du bureau exécutif, la création de 3 branches distinctes, avec pour chacune un responsable de branche : 1 branche « copropriétaires », 1 branche « locataires » et 1 branche « finances - contrôle des charges ».

Nous vous informerons plus en détail lors de notre prochaine Assemblée Générale qui se tiendra en janvier ou février 2019.

### **Adhésions 2018 / 2019**

Renouvellement des adhésions pour la période du 1<sup>er</sup> octobre 2018 au 30 septembre 2019 : il n'est jamais trop tard pour nous soutenir en adhérant à l'Association comme l'ont déjà fait près de 100 d'entre vous. Il vous suffit de déposer un chèque de 10 € avec l'indication de vos coordonnées (adresse internet et téléphone) dans notre boîte aux lettres, hall du n° 14.

Cette édition étant la dernière de l'année, toute l'équipe de l'ARV vous souhaite d'excellentes fêtes de fin d'année et vous présente d'ores et déjà ses meilleurs vœux pour 2019.