

Amicale des locataires Cap Sud Paris XIII

Habiter la résidence Cap Sud

Guide pratique de l'Amicale



Site internet : www.amicale-locataires-capsud.org

Email : contact@amicale-locataires-capsud.org



Amicale des locataires Cap Sud Paris XIII

Qui sommes-nous ?

Créée en 2010, **l'Amicale des Locataires de la Résidence Cap Sud Paris XIIIème, regroupe les locataires** de la résidence ayant choisi d'adhérer à cette association de loi 1901, enregistrée à la préfecture sous le n°1988126. La modification de son nom et de ses statuts a été déposée à la préfecture de police de Paris en avril 2024.

Elle a 2 grands objectifs :

1- Défense des intérêts des locataires

- Eviter les prélèvements abusifs, les imputations de charges indues, les augmentations injustifiées de loyers lors des renouvellements de baux.
- Maintien du niveau des prestations, entretien des équipements de chauffage, de sécurité et d'hygiène.

2- Développement des relations respectueuses entre voisins

- Nous cherchons à développer la convivialité au sein de la résidence en proposant et encourageant tout ce qui peut contribuer au mieux-vivre ensemble, dans le respect de la vie privée de chacun.
- Même si vous n'emménagez que pour quelques mois, nous sommes là pour vous accueillir, vous permettre de prendre vos marques rapidement, répondre à vos questions.

Nos principes

- **Transparence** : Accès à nos réunions publiques et à l'information via les panneaux d'affichage situés dans chacun des 6 halls, via également le site internet : www.amicale-locataires-capsud.org
- **Action** : Rencontres/ échanges, transmissions de vos demandes auprès de notre gestionnaire immobilier Esset Property Management, notre principal interlocuteur, pour peser au mieux sur les décisions prises par le syndicat des copropriétaires pour ce qui concerne les équipements communs. Notre souhait étant d'obtenir le maximum par la concertation.
- **Participation** : Pour nous faire entendre, obtenir des résultats concrets, il nous semble évident d'associer le plus grand nombre de locataires à notre Amicale. Ensemble, nous défendrons mieux nos intérêts, pèserons davantage dans les discussions et sur les prises de décision.



Fonctionnement

Un règlement intérieur et des statuts consultables sur le site internet, régissent et définissent **le fonctionnement de l'Amicale** :

- **Une assemblée générale** (AG) annuelle, souveraine, réunissant les adhérents, adopte les statuts et élit un **Conseil d'Administration** (CA). Ce CA, élu pour 3 ans, désigne lui-même un **Bureau**. Depuis l'AG du 6 février 2024, le CA compte 11 membres élus dont 6 constituent le Bureau en tant que président, vice-présidente, secrétaire général, secrétaire générale adjointe, trésorière, trésorière adjointe. Nous vous invitons à consulter [notre site](#), et nous écrire, [rubrique « Contact »](#).
- Le Conseil d'Administration se réunit a minima 1 fois par trimestre, le Bureau au moins 1 fois par mois. Ensemble ils assurent la continuité du fonctionnement de l'association.
- **Des commissions spécifiques, composées de personnes motivées peuvent être créées** en fonction des propositions et des besoins des locataires. Exemples : référents pour fête des voisins, boîte à lire, atelier couture, jeux, informatique, dessin/peinture ou heure du conte...etc. N'hésitez pas à nous faire part de vos idées, compétences et bonne volonté !

Nous disposons d'un **local au numéro 23** pour nous réunir ou accueillir les ateliers qui seront programmés sous certaines conditions.

Intérêts des locataires

L'Amicale a déjà obtenu des avancées non négligeables à l'issue de multiples entrevues avec les représentants d'Esset PM :

- En termes **d'information** : une **réunion trimestrielle** avec des représentants de notre gestionnaire pour faire le point sur l'avancement des dossiers, poser nos questions, défendre nos demandes. Participation à l'Assemblée Générale de la copropriété à titre d'observateur. **Vérification des calculs de charges** de l'ensemble des locataires par une petite équipe, ayant développé une expertise sur le sujet.
- En termes **financiers** pour tous les locataires : **Ajustement** des provisions sur charges, **récupération de charges** indûment prélevées par de précédents gestionnaires, **vérification des modalités du calcul de l'individualisation de la consommation de chauffage** à compter du 1/01/2022
- En termes de **sécurité, confort et accessibilité** : **fermetures** plus **sécurisées**, **caméras** de vidéo surveillance, pose de **rampes** sur les escaliers extérieurs, **éclairage temporisé** des entrées, **éclairage par détection** de mouvements dans les couloirs d'accès aux caves, **passage pour les personnes à mobilité réduite (PMR)** : fauteuil roulant, canne, poussette, déambulateur, chariot de courses.



Amicale des locataires Cap Sud Paris XIII

Développement de la convivialité

La participation à la vie de l'Amicale a d'ores et déjà permis de développer des relations entre locataires : on a des choses à se dire dans l'ascenseur, on n'hésite pas à faire appel aux voisins en cas de problème ou besoin de réceptionner une livraison.

L'Amicale a aussi apporté son soutien à l'organisation de la **Fête des Voisins** et élargit l'invitation aux copropriétaires en 2023 puisque locataires et propriétaires, nous vivons sur une même parcelle et partageons certains équipements (parkings, espaces végétalisés, plateforme dallée).

L'Amicale invite à décorer un **sapin de Noël** dans chaque hall depuis 2021 et a mis en place une **boîte à lire** dans le hall 15 accessible à tous.



Amicale des locataires Cap Sud Paris XIII

Dans ces 2 domaines d'intervention défense des intérêts et convivialité, des actions sont en cours ou à venir auprès du gestionnaire/bailleur :

- **Lancement d'une campagne d'information auprès de tous les locataires** pour obtenir un équipement standard de chauffage (robinets thermostatiques) vérifier l'état et le bon fonctionnement des répartiteurs de frais de chauffage présents sur chaque radiateur et vérifier la présence de compteurs d'eau.
- **Ajout à l'état des lieux, une liste des points de contrôle obligatoires, à l'aide d'une grille de vétusté** permettant de déterminer l'usure naturelle des matériaux et des équipements d'un bien afin de déterminer si la dégradation est liée au temps ou à un mauvais usage par le locataire.
- **Amélioration de l'accessibilité** : Depuis la fin des travaux (2021), demande d'une rampe pour les escaliers extérieurs du N°9 et de bandes anti dérapantes sur les escaliers des numéros 7-9- 11- 15-23.
- **Rationalisation de l'éclairage par détection de mouvements dans les escaliers internes des immeubles et sur les paliers** : Pour ne pas se retrouver dans le noir complet et chuter en empruntant les escaliers, pour éviter la sur-consommation électrique. Actuellement en allumant sur son palier, on allume en même temps l'étage du dessus et du dessous !

Amicale des locataires Cap Sud Paris XIII

- Projet de **développement des liens avec les associations de quartier** pour sortir de sa solitude, échanger, découvrir, partager, apprendre, se faire aider juridiquement informatiquement, s'entretenir et distraire seniors, jeunes, familles, enfants :

- **Maison 13 solidaire** - 13 rue Annie Girardot

<https://maisondesliensfamiliaux.fr/>

- **Bibliothèque pour tous** au 39 rue des Longues raies

- **Génération13** - 13 rue Vandrezanne

<https://generations13.org/>



Maison 13 solidaire



- Projet **d'entraide, services entre locataires de la** résidence à l'attention des familles : aide aux devoirs, garde d'enfants...



La Résidence : une copropriété complexe



Les bâtiments B (entrées 7-9-11-15) et A (entrées 17 et 23) Rue de Rungis dont nous sommes locataires (environ 360 appartements) **appartiennent à la SCI ICV***, représenté aujourd'hui par **Esset Property Management (Esset PM), son gestionnaire.**

Ces six immeubles sont situés sur une **parcelle commune avec le bâtiment C** (entrées 5 -7 et 9 de la Place de Rungis, à droite sur la photo). Cet immeuble compte 190 logements **appartenant à des propriétaires privés.** Ces copropriétaires sont représentés par un Conseil Syndical avec lequel l'Amicale entretient des relations courtoises et constructives.

Les espaces (parkings, plateforme dallée, espaces végétalisés) **et les équipements communs** à ces 3 ensembles d'immeubles sont gérés par le Syndic.

* La SCI ICV est composée de CNP Assurances, CNP Retraite et La Française

Amicale des locataires Cap Sud Paris XIII

Un dialogue complexe

Ce **Syndic** (Cabinet Loiselet et Daigremont) représente la totalité des copropriétaires. S'il n'intervient pas régulièrement, il joue un rôle capital dans la gestion quotidienne de l'ensemble de la résidence (chauffage, éclairage, jardinage, arrosage) et **organise** de ce fait une fois par an, **une Assemblée Générale des copropriétaires** où nombre de décisions sont prises concernant l'ensemble de la résidence Cap Sud.

Des représentants de l'Amicale assistent en tant qu'observateurs à cette AG annuelle des copropriétaires. Ils ont été présents aussi aux réunions de suivi des travaux de ravalement entre 2018 et 2021.

- Bien que largement majoritaire en nombre de parts de copropriété, **notre bailleur ne détient pas la majorité des droits de vote** en AG de copropriétaires, conformément à la législation en vigueur.

Le passage entre les bâtiments C et B (à proximité de la place de Rungis) constitue une servitude de passage. Il dépend de la Ville de Paris.

La plateforme dallée au sud, entre la rue des longues raies et nos bâtiments Capsud, est située au-dessus de la voie de la Petite Ceinture et des parkings. Elle est donc en partie aussi propriété de la SNCF.

Tout cela peut expliquer la lenteur des décisions pour améliorer le confort et la sécurité de notre cadre de vie : accès pompiers, végétalisation ou création d'un passage accessible aux personnes à mobilité réduite côté sud !



Amicale des locataires Cap Sud Paris XIII

Définitions de nos interlocuteurs

Le **bailleur** est le **propriétaire** d'un bien immobilier qu'il met en location. Dans notre cas, [la SCI ICV](#) est [le propriétaire/bailleur](#), de tous les [locataires rue de Rungis](#).

Le **gestionnaire immobilier** est un spécialiste et expert dans la gestion de biens immobiliers qui **gère, défend, les intérêts et patrimoine des propriétaires**. Dans notre cas et depuis quelques temps, c'est [la société Esset Property Management](#), qui **prend connaissance** des attentes, observations et **questions des locataires** 1 fois par trimestre **avec l'Amicale, via 2 représentantes mandatées par Esset PM et La Française** (société gestionnaire auprès d'investisseurs immobiliers).

La **loge** représentée par **sa gardienne** est prestataire d'Esset PM : **ses tâches sont multiples, essentiellement administratives**. Accueil, information, conseil aux locataires. Tenue d'une main courante, des listings des locataires. Centralisation de demandes d'intervention auprès des entreprises sous contrat. Gestion des clés des parties communes. Réception des réclamations des résidents et transmission à Esset PM et Amicale. Réception et gestion des clés des appartements vacants. Surveillance de la propreté.

Numéro de la loge : 01 47 70 56 06

Email : residence_capsud@outlook.fr

Horaires : Lundi à vendredi : 8h/12h – 15h/18h30 Samedi : 8h à 11h

Amicale des locataires Cap Sud Paris XIII

Quelques règles de bon voisinage

Attention aux nuisances sonores !

Pour votre information ou rappel, « les règles de vie dans un immeuble collectif » sont affichées par Esset PM dans les vitrines de chaque hall.

Les bruits occasionnés par les travaux ou les bricoleurs sont encadrés par des horaires autorisés et définis par la préfecture de Paris :

- De 7h à 22h du lundi au vendredi
- De 8h à 20h le samedi

Ils sont interdits le dimanche et jours fériés.

Pour éviter toute tension ou sujet de plainte entre voisins, l'Amicale vous incite à respecter ces règles et **adopter les gestes suivants :**

- **Contre le bruit :** L'isolation phonique des appartements a été améliorée depuis le changement des menuiseries /ouvertures de nos appartements. Mais d'un étage à l'autre, le bruit se transmet. Merci de penser aux voisins en :
 - **Perçant des trous** dans les murs **en journée**, pas le soir.
 - **Limitant le volume** sonore des sources audio.
 - **Vérifiant** que **la machine à laver** est correctement **calée**, etc.

Penser à prévenir vos voisins par une affichette dans l'ascenseur si, exceptionnellement, un événement majeur (travaux, soirée) risque de troubler le calme de votre immeuble !

Attention à la sécurité et l'hygiène !

➤ **Sur le balcon** : Certains **gestes** peuvent créer des **incidents** dont vous serez tenus **responsables** : arrosages excessifs, lessivage de balcons à grande eau, jardinières à l'extérieur de la balustrade. Ne jetons rien, ni déchets, mégots ou autres objets. Pensez aux enfants, passants, locataires des étages inférieurs et d'une manière plus générale, à la sécurité et à l'agrément de tous !

➤ **Circulation dans les parkings** : Nous rappelons que la **vitesse y est limitée** à 15 km/h. Soyez prudents, l'éclairage est loin d'être parfait ! Et n'oubliez pas les enfants aux réactions parfois impulsives !



➤ **Chiens** : Nous rappelons que si les chiens sont tolérés sur la dalle, vous en êtes le propriétaire et maître. Vous devez le tenir en laisse et vous munir de sacs pour **ramasser ses déjections**.



Amicale des locataires Cap Sud Paris XIII

Du bon usage des poubelles

Les locaux poubelles de tri sélectif se trouvent au 1er sous-sol de chaque immeuble. L'espace et le nombre de containers étant limité, **pensez à compresser vos emballages carton par respect pour l'agent d'entretien.**

La collecte des poubelles

<https://mairie13.paris.fr/pages/tri-selectif-10674>

Bacs à couvercle jaune : mardis, jeudis, samedis entre 15h30 et 21h30. Déposez tous vos emballages (métal, papier, carton, alu, plastique et même couvercle et bouchons) en vrac, sans les laver !

Bacs à couvercle blanc : jeudi ou vendredi entre 12h et 20h pour les bouteilles et flacons en verre.

Bacs à couvercle vert : tous les jours entre 16 h et 22 h. Ce qui reste après avoir fait le tri, dans des sacs poubelle fermés !

Depuis janvier 2024, la loi oblige les copropriétés à s'équiper de bacs à déchets organiques (épluchures, restes alimentaires, fleurs fanées). En attendant d'obtenir des bornes plutôt que d'ajouter un bac dans nos locaux de tri sélectif, non ventilés, procurez-vous un bio seau et **portez vos déchets compostables dans les bornes mises à disposition par la ville de Paris**, rue de la Fontaine à Mulard, le long du square Grimaud.



Amicale des locataires Cap Sud Paris XIII

Encombrants

Déposez-les **sur le trottoir APRÈS avoir contacté** le service d'enlèvement de la Mairie du 13^{ème}. C'est gratuit !

Tél : 01 53 94 15 30

En ligne : <https://mairie13.paris.fr/pages/les-encombrants-10675>

L'Amicale réfléchit à un support cadre d'affichage dans chaque ascenseur pour faire passer vos annonces avant déménagement.

Textile

Là aussi, des **solutions faciles et « recyclables »** permettent de donner une seconde vie à vos textiles plutôt que de les déposer dans le local poubelles :

- **Soyez attentifs aux associations qui affichent dans les halls** leurs dates de ramassage/collecte.
- **Des bornes, Le Relais**, sont situés proches de la rue de Rungis et sont **ouvertes 365 jours** par an (cité universitaire et carrefour de la rue Barrault et de la Colonie)



Matériel informatique, électrique, électroménager

Un éco-organisme agréé par les pouvoirs publics organise **plusieurs fois par an des collectes solidaires place de Rungis, le samedi**.

Profitez-en pour leur apporter aspirateur, imprimante, téléphone.

Collecte à domicile pour le gros électroménager :

<https://www.ecosystem.eco/donner-recycler/collectes-solidaires>

Amicale des locataires Cap Sud Paris XIII

En CAS d'URGENCE ou de PANNE

Dégât des eaux dans les parties privatives (appartement ou cave), causés par une dégradation des équipements communs, individuels ou par votre voisinage :

- **Couper l'eau** (chaude et froide)
- **Prévenir la loge** : **01 47 70 56 06**
- **Prévenir ESSET Urgence** si la loge est fermée : **09 69 32 52 32**

Prévenir vos voisins + Prévenir votre assureur, établir une déclaration.

Parties communes : Appelez directement l'entreprise concernée

- **Ascenseurs et Portes parking** (Sté IREA) : **01 40 92 73 73**
- Précisez le N° inscrit dans l'ascenseur
- Précisez le N° de place + Entrée (réf 5266) + Sortie place de Rungis (réf 5265) ou sortie 23 rue de Rungis
- **Chauffage, eau chaude et VMC** (Sté SETEMI) **01 41 44 82 82**

Dans tous les cas, passez dès que possible **à la loge du gardien pour que l'incident soit enregistré** sur la Main Courante et permettre de suivre l'efficacité des opérations. **Lorsque l'incident est résolu**, merci de le signaler **également** auprès de la gardienne !

Pompiers : 18

Hôtel de Police du XIIIème : **01 40 79 03 21**

- Prévenir systématiquement en cas d'agression ou de troubles, que ce soit au sein de la résidence ou dans les rues avoisinantes. Sachez que la police est habilitée à intervenir dans notre résidence.

Amicale des locataires Cap Sud Paris XIII

CAS PARTICULIERS

Travaux d'entretien : Prévenir la loge **et** l'Amicale du problème rencontré puis suivre les consignes.

En cas de dépannage en urgence, ne vous précipitez pas sur un flyer publicitaire ou une étiquette collée à votre porte (derrière se cachent parfois des intervenants peu scrupuleux qui abuseront de la situation).

Contacter votre assurance AVANT TOUTE CHOSE. L'Amicale vous suggère de faire appel ensuite à un artisan de confiance et demander un devis préalable.

Besoin de petits travaux, bricolage ?

Bon à savoir, **Lulu dans ma rue est une entreprise d'insertion par le travail, partenaire de la ville de Paris.** Les Lulus viennent à votre rescousse avec des services déclarés et assurés par AXA. Domaines d'intervention : ménage, dépannage, bricolage, informatique, gros bras. Adresse de leur site : <https://luludansmarue.org/paris/>

Bon à savoir : vous bénéficiez d'un crédit d'impôt égal à 50% du prix de la prestation !



Il existe aussi des **Repair cafés** pour réparer et ne plus jeter ses objets ou textiles usagés : <https://repairtogether.be/un-repair-cafe-cest-quoi/>

Le + proche (rue Daviel) : <http://www.academierepaircafe-paris.fr/calendar13/>

Amicale des locataires Cap Sud Paris XIII

LITIGE avec le BAILLEUR ?

Votre appartement nécessite des **travaux de réparation** ou **d'entretien** ? Qu'il s'agisse de peinture ou parquets dégradés, de serrures, poignées de portes usées, de robinets ou vannes défectueuses dans les sanitaires ou sur les radiateurs, voici la marche à suivre :

➤ **Saisissez Esset PM via la loge**

Courriel loge : residence_capsud@outlook.fr

Courriel (gestion EssetPM) : tiphanie.bouvier@eset-pm.com

➤ **Envoyez une copie à l'Amicale**

Courriel : contact@amicale-locataires-capsud.org

BP : 15 rue de Rungis – 75013 Paris



Attention : Si l'entretien régulier de certaines pièces (chasse d'eau, poignée, serrure) ou surfaces (mur, plafond) relèvent de l'entretien courant devant être assumé par le locataire, **il est souvent omis la notion de vétusté, imputable au bailleur.**

Si vous constatez des **dégradations ou dysfonctionnement dans les parties communes** altérant « la jouissance des lieux » (éclairage insuffisant ou inadapté, inondation de cave suite aux pluies), ou si votre facture d'eau ou vos charges de chauffage augmentent (fuite dans les canalisations, robinets de radiateurs défectueux) :

- Nous vous encourageons à **prévenir Esset PM via la loge et via un courriel** en mettant **l'Amicale en copie**. Informer également **le Syndic** (Cabinet Loiselet et Daigremont).

Amicale des locataires Cap Sud Paris XIII



En espérant que ce guide vous rendra service,
nous vous invitons à nous rejoindre en
poussant la porte de l'Amicale !

