

ACCORD COLLECTIF PORTANT SUR LES CONTRATS D'ENTRETIEN

ENTRE :

DORDOGNE HABITAT
CRE@VALLEE NORD CREAPARK BATIMENT 2/212 BOULEVARD DES SAVEURS
24660 COULOUNIEIX CHAMIER

REPRESENTE PAR LA DIRECTRICE GENERALE, SEVERINE GENNERET

ET

LES REPRESENTANTS DES LOCATAIRES

REPRESENTES PAR NATHALIE LABRUNIE ADMINISTRATEUR LOCATAIRE
LOUIS LORENZO ADMINISTRATEUR LOCATAIRE
CELINE DUMONT ADMINISTRATEUR LOCATAIRE
ALAIN LAGUILLON ADMINISTRATEUR LOCATAIRE

ET

LA CONFEDERATION NATIONALE DES LOGEMENTS

REPRESENTEE PAR SON PRESIDENT, SERGE GERAUD

PREAMBULE :

Selon l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989, les charges récupérables sont des sommes accessoires au loyer principal.

Elles sont exigibles sur justificatif en contrepartie des services rendus, des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les équipements liés au logement.

La liste des charges récupérables est fixée par le décret n°87-713 du 26 août 1987.

Il peut y être dérogé par un accord collectif de location portant sur l'amélioration de la sécurité ou la prise en compte du développement durable, Dordogne Habitat se substituant ainsi au locataire pour les prestations de l'accord collectif. Ces prestations font donc l'objet d'une récupération de charges locatives.

Ainsi Dordogne Habitat s'est engagé dans les démarches de l'établissement d'un accord collectif portant :

- sur l'entretien des équipements individuels de chauffage, de production d'eau chaude et de ventilation,
- sur les prestations liées au dépannage, dans le but d'améliorer la sécurité de ces éléments et prévenir tout risque et recouvrer ainsi un meilleur confort des locataires et éviter des frais importants de dépannage pour le locataire.

ARTICLE I : OBJET DE L'ACCORD COLLECTIF

1-1 PRESTATIONS LIEES A LA VISITE ANNUELLE D'ENTRETIEN NORMAL

Les principales prestations, qui devront être étudiées lors de ces visites de contrôle, sont les suivantes :

- Chaudières murales, chauffe-eau, chauffe-bains à gaz et chaudières à gaz associées à des capteurs solaires
- Production d'eau chaude (cumulus)
- Cumulus électrique associé à un système solaire
- Tous Capteurs solaires
- Poêles à pellets et à bûches
- VMC et VMC gaz
- Chauffe-eau thermodynamiques
- Pompes à Chaleur
- Système de climatisation
- Contrôle fonctionnel des DAAF
- Traitement du réseau chauffage

1-2 PRESTATIONS LIEES AU DEPANNAGE

Lors d'une visite de dépannage sur appel justifié de l'utilisateur ou de l'organisme, le titulaire procédera au remplacement ou au réglage des éléments défectueux.

Il procédera également à la vérification des autres éléments de l'appareil afin de prévenir les problèmes éventuels et effectuera, préventivement, toutes opérations nécessaires à un fonctionnement durable de l'appareil.

A la demande de l'organisme, et dans le cadre du prix forfaitaire, le titulaire devra assurer toutes les demandes d'interventions pour le dépannage de tous les appareils et installations dont il assure l'entretien courant.

Le titulaire s'engage à intervenir sur simple notification d'un ordre de service (début de l'exécution du marché), d'une télécopie ou d'un e-mail venant de l'organisme, ou encore, et plus généralement, d'un simple appel téléphonique venant de l'organisme ou du locataire / résidant. Il appartient au titulaire de procéder à l'enregistrement de l'appel (traçabilité avec jour/heure/nom et adresse de l'appelant/motif de l'appel)

1-3 BULLETIN DE VISITE

Toutes les interventions, quelles qu'elles soient (Visite annuelle et dépannages), feront l'objet d'un bulletin de visite comportant, outre la date, l'heure, un numéro d'ordre ou d'enregistrement, le lieu précis et le type d'appareil qui a fait l'objet de l'intervention, la liste détaillée des opérations effectuées et des pièces remplacées.

Ce bulletin sera signé par l'utilisateur ou le représentant de Dordogne Habitat et par l'agent ayant effectué l'intervention.

Le titulaire devra être en mesure de laisser un exemplaire à l'utilisateur / locataire.

ARTICLE II : CHAMP D'APPLICATION DE L'ACCORD COLLECTIF

Le présent accord s'applique à l'ensemble des logements de Dordogne Habitat concernés par ses prestations.

ARTICLE III : INFORMATION DES LOCATAIRES

Conformément aux dispositions de l'article 42 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986, le présent accord sera notifié à chacun des locataires.

Ce dernier sera obligatoire s'il n'est pas rejeté par écrit par 50% des locataires concernés, dans un délai de 2 mois à compter de la notification individuelle.

En accord avec les représentants des locataires la notification prendra la forme d'une information dans les halls des immeubles collectifs, d'une consultation dans les agences, d'une diffusion sur le site internet de Dordogne Habitat et sur l'avis d'échéance suivant la date de signature du présent protocole.

Le délai de 2 mois démarrera le jour de la remise de l'avis d'échéance.

ARTICLE IV : DUREE DE L'ACCORD ET DENONCIATION

Le présent accord est conclu pour une durée indéterminée.

Il peut être dénoncé par tout ou partie de l'accord au cours de cette période par l'une des parties par lettre recommandée avec accusé réception, à sa date anniversaire, moyennant un préavis de 3 mois.

L'accord continuera à produire ses effets jusqu'à l'entrée en vigueur d'un nouvel accord.

ARTICLE V : LITIGES

Pour l'application du présent accord, les parties font élection de domicile en son siège social pour Dordogne Habitat et au domicile des représentants pour les associations de locataires.

En cas de désaccord sur l'exécution du présent accord, le locataire saisira Dordogne Habitat par écrit étant entendu que tout litige concernant l'interprétation ou l'exécution du présent accord sera soumis à la juridiction compétente.

Fait à COULOUNIEIX CHAMIERs le 27 juin 2019

DORDOGNE HABITAT
La Directrice Générale


Séverine GENNERET

La Confédération Nationale du logement
Le Président


Serge GERAUD

Les représentants des locataires :

Nathalie LABRUNIE


Céline DUMONT

Louis LORENZO


Alain LAGUILLON

ANNEXE

Annexe n°1 : Griffe tarifaire des prestations

GRILLE TARIFAIRE

COUT ENTRETIEN A LA CHARGE DU LOCATAIRE

EQUIPEMENT	MONTANT ANNUEL ENTRETIEN EQUIPEMENT
Ballon thermodynamique	84,36 €
Chaudière individuelle gaz	66,96 €
Cumulus électrique	24,77 €
VMC	19,56 €
Cumulus électro-solaire ou chaudière mixte solaire	103,92 €
Pompe chaleur	193,59 €
Chaudière murales gaz	74,87 €
Poêle à pellet / à bois	120,99 €
Chauffe eau / Chauffe bain gaz	36,06 €
Chaudière fuel	102,30 €
Conduit fumée	74,80 €



ACCORD COLLECTIF PORTANT SUR LES CONTRATS D'ENTRETIEN

Office Public de l'Habitat
de Périgueux
48, rue Gambetta - CS 70118
24 054 Périgueux Cedex
Tél. : 05 53 02 61 00
www.perigueux-habitat.fr
contact@perigueux-habitat.fr

23 mars 2016

Contenu

* PREAMBULE-----	1
ARTICLE I – OBJET DE L’ACCORD COLLECTIF -----	2
ARTICLE II - CONTRATS VISES PAR L’ACCORD COLLECTIF-----	2
ARTICLE III - CHAMP D’APPLICATION DE L’ACCORD COLLECTIF-----	3
ARTICLE IV - INFORMATION DES LOCATAIRES -----	3
ARTICLE V – SUIVI DE L’ACCORD COLLECTIF -----	3
ARTICLE IV - DUREE DE L’ACCORD COLLECTIF-----	3

L.M.
pa / AB
SG

* Préambule

Conformément aux dispositions des articles 41 ter et 42 de la loi du 23 décembre 1986, le présent accord a été élaboré dans le cadre d'une négociation associant :

L'Office Public de l'Habitat de Périgueux dont la dénomination sociale est Périgueux Habitat, N° SIRET : 27240002900018, situé au 48 rue GAMBETTA à Périgueux, représenté par Mme Agnès CHAROUSSET agissant en sa qualité de Directrice Générale aux termes d'une délibération du conseil d'administration en date du 1^{er} octobre 2015, enregistrée en Préfecture le 8 octobre 2015.

Ci-après dénommé « le Bailleur » ou « l'Office »

ET

La Fédération Du Logement De La Dordogne, dont la dénomination sociale est CNL 24, Siret : 42944583600019, située au 26 rue Bodin 24000 Périgueux, représentée par Serge GERAUD agissant en sa qualité de Président, aux termes de l'assemblée générale tenue le 22 novembre 2015.

Ci-après dénommées « les Partenaires »

Il convient de rappeler que la CNL24 est la seule association de locataires qui répond à ce jour aux critères fixés par l'article 42 de la loi du 23 décembre 1986.

L.H.
pe
AB
SG

ARTICLE I – OBJET DE L'ACCORD COLLECTIF

L'objet du présent accord porte sur les contrats d'entretien détaillés à l'article II ci-dessous.
Ces contrats sont souscrits par Périgueux Habitat pour le compte et avec l'accord des locataires.

Ils ont pour but:

- D'optimiser et limiter les coûts des prestations à la charge des locataires et par conséquent les charges locatives,
- D'assurer le bon fonctionnement des équipements,
- D'assurer un bon niveau de prévention, de sécurité et de confort dans les logements,
- D'intervenir rapidement en cas de panne, selon les délais fixés aux CCTP.

Il est bien entendu que les dispositions du présent accord ne sauraient aller à l'encontre des dispositions d'ordre public.

ARTICLE II - CONTRATS VISES PAR L'ACCORD COLLECTIF

Les contrats d'entretien conclus par Périgueux Habitat et visés par cet accord collectifs portent sur les points suivants :

- ✓ **Entretien des chaudières individuelles, chauffe-eau ou chauffe bains gaz.**

Ce contrat comprend la visite d'entretien annuelle et obligatoire, aux termes du décret n° 9009-649 du 9 juin 2009, une intervention pour la mise en route de la chaudière lors du premier hiver passé dans le logement, des dépannages en cas de problème privant le locataire d'eau chaude ou de chauffage (part P2*).

Il est rappelé que le défaut d'entretien des chaudières individuelles peut être une cause légale de résiliation du bail.

- ✓ **Entretien des antennes collectives (TNT, Satellites).**

Ce contrat comprend un contrôle préventif systématique par an, ainsi que des interventions pour maintenance et dépannage, afin de limiter au maximum les désagréments liés à d'éventuelles pannes ou de procéder au réglage des stations pour les nouvelles fréquences attribuées par le CSA (HD).

- ✓ **Entretien robinetterie.**

Le but principal de ce contrat est d'éviter qu'une fuite dure et engendre des surconsommations d'eau. Ceci passe entre autre chose par une visite annuelle préventive (part P2).

Les prestations relatives à ces contrats constituent en partie des charges récupérables aux termes du décret 82-955 du 9 novembre 1982 pris en application de l'article L 442-3 du Code de la construction et de l'habitation et fixant la liste des charges récupérables.¹

¹ P2 : Dépenses d'exploitation d'entretien courant, de menues réparations.

Ces prestations génèrent des charges financières dont une partie est répercutée en tant que provisions pour charges, quittancée mensuellement à chaque locataire et faisant l'objet d'une régularisation annuelle. L'autre partie, qui concerne les interventions relevant du bailleur, est payée par Périgueux Habitat (part P3*).

ARTICLE III - CHAMP D'APPLICATION DE L'ACCORD COLLECTIF

Le présent accord est conclu pour l'ensemble des logements locatifs sociaux du patrimoine de Périgueux Habitat. Il s'appliquera également à toute nouvelle résidence mise en service après la signature de l'accord. Les clauses de l'accord s'appliquent aux contrats en cours et aux nouveaux.

ARTICLE IV - INFORMATION DES LOCATAIRES

Périgueux Habitat annexera au contrat de location un exemplaire du présent accord, à partir de sa signature effective.

Les associations ou amicales de locataires, dans le cadre de leurs actions, pourront également contribuer à l'information des locataires.

ARTICLE V – SUIVI DE L'ACCORD COLLECTIF

Les parties signataires conviennent de rencontres périodiques, afin de vérifier la mise en place de l'accord et de déceler les éventuelles difficultés d'application.

L'initiative de ces rencontres appartient à l'une des parties signataires et peut se faire lors de Conseils de Concertation Locative.²

ARTICLE IV - DUREE DE L'ACCORD COLLECTIF

Durée :

Le présent accord collectif est conclu pour une durée indéterminée.

Dénonciation :

Il pourra être dénoncé par l'une ou l'autre partie, par lettre recommandée trois mois avant la date anniversaire du contrat.

La dénonciation prendra effet à l'expiration du troisième mois suivant la réception de la lettre recommandée. Les charges afférentes continueront à être répercutées et régularisées jusqu'au début de l'année civile suivante

L'accord continuera à produire ses effets jusqu'à l'entrée en vigueur d'un nouvel accord.

² P3 : Gros entretien, grosses réparations et remplacement, renouvellement.

Fait à Périgueux, le 2 mai 2016

Représentante de Périgueux Habitat

Agnès CHAROUSSET
Directrice Générale



Représentant de la CNL 24, seule association de locataires présente dans le patrimoine de Périgueux Habitat et affiliée à une organisation siégeant à la Commission Nationale de Concertation

Serge GERAUD
Président

L.H.
rest AB SG
Page 4 sur 4

