



Accord-collectif relatif aux prestations d'entretien de la robinetterie

Entre,

L'Office Public de l'Habitat de la Communauté de Communes Terres Toulaises – Toul Habitat

550 avenue des Leuques
54200 TOUL
Siret : 275 400 034 00045

Représenté par sa Directrice Générale, Mounia OUAFELLA PATIER, en application des dispositions de l'article R421-18 du Code de la Construction et de l'Habitation et de la délibération du conseil d'administration de Toul Habitat du 3 septembre 2019,

Ci-après désigné par « Toul Habitat »

D'une part,

Et

La Confédération générale du logement – C.G.L. 54 – association des locataires de Toul et ses environs

Résidence Stendhal
176 rue Vouachalons
54200 TOUL

Représentée par son Président, M. Jean-Jacques KIRSCH.

Ci-après désignée par « la C.G.L. »

D'autre part,

Vu les dispositions de l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière ;

Vu les dispositions de l'article L442-3 du Code de la construction et de l'habitation ;

Vu les dispositions du décret n°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 ;

Vu l'avis favorable émis par le Conseil de concertation locative lors de sa réunion du 1^{er} avril 2022 ;

Il est convenu ce qui suit :

Préambule :

En application des dispositions de l'article L442-3 du Code de la construction et de l'habitation, les charges récupérables sont définies comme les sommes accessoires au loyer principal, exigibles en contrepartie :

- des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;
- des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée, qui ne sont pas la conséquence d'une erreur de conception ou d'un vice de réalisation ;
- des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

Dans les immeubles appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré, la liste des charges récupérables est limitativement fixée par le décret n°82-955 du 9 novembre 1982.

Néanmoins, il peut y être dérogé au moyen d'accords collectifs locaux portant sur l'amélioration de la sécurité ou la prise en compte du développement durable, conclus conformément à l'article 42 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986.

Ces accords sont obligatoires sur tout ou partie du patrimoine dès lors qu'ils ont été conclus soit par une ou plusieurs associations affiliées à une organisation siégeant à la commission nationale de concertation, présentes dans le patrimoine du bailleur, soit par une ou plusieurs associations regroupant au moins 50 % des voix des locataires aux élections au conseil d'administration de l'organisme.

En l'espèce, il est établi que la C.G.L. 54 – association des locataires de Toul et ses environs est effectivement affiliée à l'association C.G.L. qui est membre de la commission nationale de concertation. Au surplus, la C.G.L. 54 – association des locataires de Toul et ses environs a obtenu la majorité des suffrages exprimés lors des élections au conseil d'administration de Toul Habitat qui se sont tenues le 11 décembre 2018.

Cela étant, les parties ont convenu d'étendre la liste des charges récupérables concernant l'entretien courant des installations de distribution d'eau dans les parties privatives, dans un objectif général de prise en compte du développement durable et en particulier :

- d'assurer le confort des locataires ;
- de réduire les consommations d'eau des locataires en réalisant un entretien préventif afin de maintenir la robinetterie dans de bonnes conditions de fonctionnement ;
- de limiter les fuites d'eau en assurant une prise en charge des dépannages par des professionnels dans des délais d'intervention contraints et en assurant la bonne étanchéité des joints ;
- de circonscrire ainsi les dégâts des eaux qui peuvent en résulter ;
- de limiter les frais de dépannage pour les locataires.

Il est rappelé que le Conseil d'administration de Toul Habitat a décidé, par une délibération du 2 mars 1987, de mettre en place un contrat d'entretien de la robinetterie. Celui-ci a fait l'objet de renouvellements successifs et perdure à ce jour.

Article 1 – Objet de l'accord

Le présent accord a pour objet :

- d'acter l'extension des prestations d'entretien des installations de distribution d'eau dans les parties privatives incluses dans les charges récupérables ;
- de dire que ces prestations sont dévolues à un prestataire extérieur à Toul Habitat aux termes d'un marché public conclu conformément à la réglementation en vigueur ;
- de fixer le montant des charges ainsi imputées aux logements concernés.

Article 2 – Etendue des prestations

Le marché d'entretien de la robinetterie conclu par Toul Habitat intègre l'ensemble des prestations détaillées ci-après, qui relèvent pour partie des charges récupérables énumérées par le décret n°82-955 et pour partie de prestations complémentaires.

Pour mémoire, les prestations incluses dans les charges récupérables répertoriées par le décret n°82-955 sont :

- le rodage des sièges de clapets des robinets ;
- le réglage des mécanismes de chasse d'eau ;
- le remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets ;
- le remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

Le marché conclu a pour objet l'entretien préventif et curatif de la robinetterie de logements propriétés de Toul Habitat. Le prestataire est chargé d'effectuer :

- une visite annuelle d'entretien normal comprenant notamment le remplacement de toute pièce ou joint silicone défectueux, ainsi que la surveillance des consommations d'eau ;
- une visite supplémentaire, par année, sur appel justifié du locataire ou de Toul Habitat ;
- des visites de dépannage.

A l'occasion des renouvellements dudit contrat, Toul Habitat se réserve la possibilité de compléter la liste des prestations ci-après détaillée par toute opération de maintenance préventive ou curative annexe qui s'avèrerait utile et dont le coût éventuel ne viendrait pas augmenter substantiellement le montant des charges répercutées aux locataires.

2.1. Entretien préventif

L'entretien préventif comprend les prestations suivantes :

- le remplacement des joints fibres, joints toriques, clapets ;
- le graissage, détartrage ou nettoyage des appareils et l'exécution des menues réparations ;
- le réalésage des sièges de robinets ;
- le remplacement des cartouches ;
- le remplacement des cols de cygnes et becs déverseurs y compris toutes sujétions ;
- le remplacement des joints de silicone périphériques des éviers, lavabos, baignoires et douches ;
- le remplacement de la robinetterie vétuste non réparable par des appareils neufs de même marque ou similaire.

Le prestataire assure l'entretien de tous les robinets d'eau chaude et d'eau froide situés dans le logement y compris :

- des cols de cygnes ;
- de tous les robinets de puisage eau chaude et eau froide ;
- des robinets mitigeurs thermostatiques ;
- des robinets à tête céramique ;
- des inverseurs ;
- des robinetteries mélangeuses de baignoires, bidets, lavabos, éviers ;
- des robinets d'isolement ;
- des robinets d'arrêt avant compteur, même si celui-ci est situé en gaine palière, dans le garage, cellier ou regard enterré ;
- des mécanismes de toute chasse d'eau, y compris leur robinet d'arrêt, et le joint entre réservoir de chasse et cuvette de WC.

2.2. Entretien curatif

Le titulaire est chargé, à la demande de Toul Habitat ou du locataire, sur simple appel téléphonique, du dépannage de tous les appareils et installations dont il assure l'entretien préventif. Les délais d'intervention impartis au prestataire sont ceux qui figurent dans les pièces particulières de son marché.

2.3. Prestation exclues

Sont expressément exclues du champ du présent accord les opérations suivantes :

- le remplacement des flexibles de douches, pommes de douche et support (sauf support incorporé au corps de la robinetterie) ;
- le remplacement des robinets auto perçants ;
- la réfection de l'étanchéité des siphons ;
- le remplacement des bondes et chaînettes ;
- la réfection de l'étanchéité des tuyauteries d'alimentation (y compris joint) ;
- la réfection de l'étanchéité des tuyauteries d'évacuation.

Article 3 – Montant des charges répercutées aux locataires

Les prestations confiées au titulaire du marché d'entretien de la robinetterie comprennent des prestations d'entretien courant dites « P2 » et des prestations de gros entretien dites « P3 » (garantie totale et remplacement des matériels vétustes). Ces dernières sont prises en charge par Toul Habitat alors que le coût des prestations dites « P2 » revient aux locataires.

Le coût afférent à chacune de ces prestations, P2 et P3, est celui qui figure dans le bordereau de prix du marché conclu avec le prestataire, assorti du taux de TVA en vigueur.

A défaut de précision dans le marché, il est admis que Toul Habitat conserve à sa charge 20% du prix contractuel en vigueur, toutes taxes comprises, facturé par son prestataire de la prestation et répercuté aux locataires, à titre de charges, 80% de ce prix.

Ces charges sont quittancées mensuellement à titre de provisions et donnent lieu, le cas échéant, à une régularisation annuelle.

Article 4 – Champ d'application de l'accord-collectif

Le présent accord-collectif s'applique à l'ensemble des logements propriétés de Toul Habitat à l'exclusion des pavillons de la côte St Michel sis rue Pierregaud – rue des traits la ville – avenue du pont Bernon et rue pont Chardon à Toul.

Il s'applique également à tout logement acquis ou construit postérieurement à sa date de signature, sous réserve, le cas échéant, d'une période de carence correspondant à la durée de la garantie des matériels concernés.

Article 5 – Prise d'effet de l'accord-collectif

Le présent accord prend effet dans un délai de deux mois à compter de sa notification individuelle à chaque locataire, sous réserve qu'il n'ait pas été rejeté par écrit par 50 % des locataires concernés. Ladite notification intervient au plus tard concomitamment à la distribution des avis d'échéance du mois de juin 2022.

Il s'applique aux baux en cours à sa date de prise d'effet, ainsi qu'à tous les baux conclus postérieurement.

Article 6 – Durée de l'accord-collectif

Le présent accord est conclu pour une durée d'un an, renouvelable tacitement.

Chaque partie peut toutefois, au plus tard 6 mois avant l'échéance annuelle de l'accord, y mettre un terme en s'opposant à sa reconduction par lettre recommandée avec avis de réception.

Il peut également être mis un terme au présent accord, à tout moment, par la volonté commune des parties prenant la forme d'un nouvel accord-collectif portant sur le même objet.

Article 7 – Communication de l'accord-collectif

Les nouveaux locataires sont informés de l'opposabilité du présent accord à leur endroit lors de la signature de leur bail : soit au moyen d'une mention précisant son existence et ses conditions de communication, soit par son annexion au contrat de bail.

Le présent document est tenu à disposition des locataires. Il peut être consulté sur simple demande au siège de Toul Habitat et peut leur être transmis, le cas échéant par voie électronique, sur demande écrite. Toul Habitat se réserve en outre la possibilité de le publier sur son site internet.

Article 8 – Révision de l'accord-collectif – règlement des différends

Dès que nécessaire, les parties conviennent de faire évoluer le présent accord-collectif par voie d'avenant.

Les parties conviennent de se rencontrer, le cas échéant lors des réunions du Conseil de Concertation Locative, en cas de difficultés liées à la mise en œuvre du présent accord. Elles s'engagent en outre à prévenir tout différend par une médiation ou une concertation appropriée.

Fait en deux exemplaires originaux,

A TOUL, le 1^{er} avril 2022

Pour Toul Habitat,
Mounia OUAFELLA PATIER
Directrice générale

Pour la C.G.L.
Jean-Jacques KIRSCH
Président

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Jean-Jacques Kirsch", written over a horizontal line.