

**ACCORD COLLECTIF DE LOCATION
PORTANT SUR
L'ENTRETIEN DES CHAUDIERES INDIVIDUELLES
L'ENTRETIEN DES BALLONS D'EAU CHAUDE ET CHAUFFE BAINS
L'ENTRETIEN DE LA ROBINETTERIE
L'ENTRETIEN DES PORTES PALIERES**

ENTRE :

L'Etablissement dénommé OPH de Versailles Grand Parc, établissement public à caractère industriel et commercial, ayant pour nom commercial VERSAILLES HABITAT, dont le siège est à VERSAILLES (78000), 8 rue Saint Nicolas, identifiée au SIREN sous le numéro 478 062 235 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VERSAILLES.

Représenté par son Directeur Général Monsieur Eric LE COZ

ET

La Confédération Général du Logement (C.G.L)
Représentée par Monsieur Dominique LIMOUSIN

ET

La Confédération de la Consommation du Logement et du Cadre de Vie (C.L.C.V)
Représentée par Madame Nathalie CHOUAIB

ET

L'ASSOCIATION DROIT DEFENSE DES LOCATAIRES (ADDL)
Représentée par Madame Lydie KOWALCZYK

Conformément aux dispositions de l'article 42 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986, Versailles Habitat et les Associations ont conclu ce qui suit :

PREAMBULE

Selon l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989, les charges récupérables sont les sommes accessoires au loyer principal, elles sont exigibles sur justification en contrepartie de services rendus, des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée, des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

La liste de ces charges est fixée par décret en Conseil d'Etat plus précisément le décret n°87-713 du 26 août 1987. Il peut y être dérogé par un accord collectif local de location 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.

Aussi, VERSAILLES HABITAT a donc engagé les démarches de l'établissement d'un accord collectif de location portant sur l'entretien des chaudières individuelles, l'entretien des ballons d'eau chaude et chauffe bain, l'entretien de la robinetterie et l'entretien des portes palières de type « DIERRE » et « SANS SOUCI » dans un but:

- d'amélioration de la sécurité de ces éléments pour prévenir tout risque : gestion du contrat par Versailles Habitat (passages programmés, renouvellements réalisés par l'office...)
- d'amélioration du confort du locataire :
- d'obtenir un meilleur suivi des travaux pour éviter toute déperdition des équipements: l'entreprise qui interviendra pour l'entretien d'ordre locatif interviendra également en cas de remplacement pour le titre du bailleur, ce qui évitera les interactions et permettra d'optimiser les réactivités.
- Eviter des frais importants de dépannage pour le locataire.

C'est dans ce contexte , et conformément aux dispositions de l'article 42 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986, VERSAILLES HABITAT et les Associations C.G.L, C.L.C.V & ADDL sont convenus de signer le présent accord de location relatif à l'entretien des chaudières individuelles, l'entretien des ballons d'eau chaude et chauffe bain, l'entretien de la robinetterie et l'entretien des portes palières de type « DIERRE » et « SANS SOUCI ».

ARTICLE 1 – OBJET DU PROTOCOLE

Cet accord a pour objet l'entretien de plusieurs éléments d'équipement par Versailles Habitat dans le but d'améliorer la sécurité de ces équipements et par conséquent le confort du locataire.

I.a) L'entretien des chaudières individuelles :

De manière générale, les prestations d'entretien se composent d'une visite de contrôle et d'entretien annuelle systématique des chaudières.

La prestation d'entretien comprend la main d'œuvre technique, la fourniture de petites pièces, les matières fongibles et les taxes afférentes.

L'entretien annuel sera réalisé pendant les jours ouvrés et durant les heures ouvrées.

Pour la visite annuelle, il convient de distinguer les chaudières individuelles gaz et les chaudières individuelles électriques.

Concernant les chaudières individuelles gaz, l'entretien comporte une visite systématique qui comprend :

↳ Annuellement :

- le contrôle d'efficacité des arrivées d'air frais (et leur nettoyage si nécessaire) avec la vérification des grilles et nettoyage du conduit d'amenée d'air dans le logement (pour les installations à tirage naturel),
- le nettoyage de la bouche d'extraction des fumées,

DL

NC BK

- le nettoyage des brûleurs, corps de chauffe, veilleuse, ou rampes gaz et injecteur,
- le nettoyage de l'extracteur (cas de la ventouse individuelle),
- la vérification de l'ensemble des dispositifs de sécurité (soupapes, groupe de sécurité, aquastat etc...),
- le contrôle du bloc de régulation de gaz, vérification et réglage du débit gaz,
- la vérification du circulateur,
- le contrôle du vase d'expansion,
- le réglage de la veilleuse,
- le contrôle du bon fonctionnement des vannes d'isolement,
- la vérification des organes de commande (étalonnage du thermostat) et d'ambiance,
- la vérification des organes électriques de la chaudière, des fusibles et leur calibrage,
- la vérification du fonctionnement du robinet de remplissage d'eau,
- la vérification du raccordement sur conduit d'évacuation des gaz brûlés (y compris remise en état des colliers de fixations...),
- les essais et les réglages, le dépoussiérage,
- le remplacement des joints ou presse étoupe et clapet de robinets,
- la vérification et le réglage de la DSC,
- le contrôle des températures du logement,
- la vérification de la production d'eau chaude sanitaire. En cas d'apport par panneau solaire, la vérification du bon fonctionnement du circuit solaire principal : niveau de pression, niveau du fluide caloporteur,
- le ramonage du conduit de fumées,
- d'une façon générale, toute intervention préconisée par le constructeur et suivant la réglementation en cours.

↳ Suivant besoin :

- le désembuage, compris le traitement, le rinçage, la neutralisation rinçage, la remise en eau et purge du réseau et la vérification qu'il n'y a plus de dépôt,
- le détartrage du corps de chauffe,
- le remplacement des piles des thermostats,
- l'ajout de fluide caloporteur.

Concernant les chaudières (eau chaude et chauffage) fonctionnant à l'électricité compris réseau et émetteurs calorifiques (radiateurs), l'entretien comporte une visite systématique qui comprend :

↳ Annuellement :

- la vérification de l'aquastat de sécurité et de température,
- le contrôle du bloc de régulation,
- la vérification du circulateur,
- le contrôle du vase d'expansion,
- la vérification des soupapes de sécurité,
- le contrôle des résistances,
- le contrôle du bon fonctionnement des vannes d'isolement,
- l'étalonnage du thermostat d'ambiance,
- la vérification des fusibles et leur calibrage,
- le contrôle des relais,
- les essais et les réglages, le dépoussiérage,
- le remplacement des joints ou presse étoupe et clapet de robinets,

↳ Suivant besoin :

- le désembuage, compris le traitement, le rinçage, la neutralisation rinçage, la remise en eau et purge du réseau et la vérification qu'il n'y a plus de dépôt.
- L'allumage et l'arrêt de la chaudière à la demande de Versailles Habitat.

Pour cette prestation d'entretien des chaudières individuelles comprenant le dépannage, le locataire participera financièrement et mensuellement dans ses charges locatives à hauteur du montant T.T.C du P2 du marché en cours ou à chaque renouvellement de marchés. A noter que ce montant sera actualisé annuellement. Etant entendu que toutes les charges de type P3 resteront à la charge de Versailles Habitat.

I.b) Le dépannage des ballons d'eau chaude et l'entretien des chauffe-bains :

De manière générale, les prestations d'entretien se composent des dépannages des ballons électriques (changement joints, détartrage, ...) et des chauffe-bains. Les chauffe-bains fonctionnant au gaz bénéficieront également d'une visite de contrôle annuelle.

La prestation d'entretien comprend la main d'œuvre technique, la fourniture de petites pièces, les matières fongibles et les taxes afférentes.

L'entretien annuel sera réalisé pendant les jours ouvrés et durant les heures ouvrées

Pour les chauffe-bains fonctionnant au gaz, l'entretien comportant une visite systématique comprend :

↳ Annuellement :

- le contrôle d'efficacité des arrivées d'air frais (et leur nettoyage dès que nécessaire) avec la vérification des grilles et nettoyage du conduit d'amenée d'air dans le logement (pour les installations à tirage naturel),
- le nettoyage des serpentins, éventuellement détartrage,
- le nettoyage du corps de chauffe, des rampes gaz,
- le nettoyage et le réglage de la veilleuse,
- le réglage des débits de gaz,
- la vérification et le contrôle des organes de sécurité et de dépoussiérage,
- le contrôle de l'étanchéité des raccords gaz et eau et essais d'étanchéité et de mise en route,
- la vérification du bon raccordement sur conduit d'évacuation des gaz brûlés (y compris remise en état des colliers de fixations...),
- le nettoyage du coupe tirage,
- la vérification du bloc gaz,
- la vérification et le réglage du débit de gaz,
- la manœuvre et vérification de l'ensemble des vannes afférentes à l'appareil,
- la vérification et le réglage de la DSC,
- la vérification de la production d'eau chaude sanitaire (température/débit),
- le nettoyage de la bouche d'extraction des fumées,
- le ramonage du conduit de fumées,
- d'une façon générale, toute intervention préconisée par le constructeur et suivant la réglementation en cours.

↳ Suivant besoin :

- Le détartrage du corps de chauffe et du réseau ECS,
- Le remplacement des boutons de réglage.

Pour cette prestation d'entretien des ballons d'eau chaude et des chauffe-bains comprenant le dépannage, le locataire participera financièrement et mensuellement dans ses charges locatives à hauteur du montant T.T.C du P2 du marché en cours ou à chaque renouvellement de marchés. A noter que ce montant sera actualisé annuellement. Etant entendu que toutes les charges de type P3 resteront à la charge de Versailles Habitat.

I.c) L'entretien de la robinetterie :

Suite à la généralisation du compteur individuel et dans un souci d'économie d'eau, l'entretien des robinetteries, chasses d'eau et robinets d'arrêt sera assuré par Versailles Habitat dans le cadre du présent accord.

Les opérations de dépannage concerneront systématiquement sur demande du locataire le fonctionnement, l'écoulement et l'étanchéité des équipements intérieurs au local pour l'eau froide, l'eau chaude et les vidanges.

Ces opérations porteront, d'une part, sur tout type d'éviers, lavabos, lave-mains, bidets, baignoire, receveur de douche, quels qu'en soient sa nature, son type, son matériau, son principe de vidage, et, d'autre part, sur tout type de robinetteries, mélangeurs, mitigeurs, thermostatiques, robinetterie poussoirs, posés sur évier, lavabo et lave-mains, sur baignoire, sur cabine, à bec fixe ou orientable, équipés de douchette ou non, équipés de têtes céramiques, mécaniques ou tout autre, système à « tige montante » ou système à « clapets guidés ».

Aussi, outre la vérification, le dépannage portera sur :

- ✓ un raccordement, du serrage de l'écrou - contre-écrou - joints de l'about de raccordement de la robinetterie, qu'il soit en cuivre ou souple, sur le réseau cuivre ou PER de l'installation.
- ✓ de l'about de raccord qu'elle que soit sa nature, cuivre ou souple.
- ✓ du raccordement, du serrage de l'écrou - contre-écrou - joints de l'about de raccordement de la robinetterie, qu'il soit en cuivre ou souple, sur la robinetterie.
- ✓ du joint de fixation sur l'appareil sanitaire.
- ✓ de la tête, qu'elle soit mécanique, céramique, thermostatique ou tout autre type. (Par tête, il faut comprendre système d'étanchéité Tige de manœuvre/Corps de tête, corps de tête, tige de manœuvre, joint d'étanchéité Corps/Corps de tête, clapet, porte-clapet).
- ✓ du corps.
- ✓ de l'embase.
- ✓ du siège.
- ✓ du nez ou bec ou col-de-cygne fixe ou orientable de son écrou de serrage ou de son clipsage, Vérification du flexible s'il existe,
- ✓ de l'organe de manœuvre ou croisillon, ou cabochon, ou capuchon et système de fixation de cet organe,
- ✓ De l'inverseur,
- ✓ Des rosaces,
- ✓ Du flexible de douche, de son raccordement sur robinet et des joints,
- ✓ De la douchette, de son raccordement sur flexible et des joints. A noter qu'en cas de remplacement du flexible, celui mis en lieu et place devra permettre un usage normal de l'équipement.
- ✓ du mousseur ou brise-jet.

Pour le vidage de ces éléments de robinetterie, les travaux de dépannage porteront sur :

- ✓ de la grille et de sa fixation.
- ✓ de la bonde et de ses joints.
- ✓ de l'ensemble du siphon et de ses joints.
- ✓ de l'ensemble du trop-plein et de ses joints.
- ✓ du raccordement du siphon sur le PVC ou tout autre matériau d'évacuation.
- ✓ des bouchons et chaînettes
- ✓ de l'organe de manœuvre et la tige souple du bouchon de vidage,
- ✓ du bouchon de vidage et de son joint.

Les travaux d'entretien porteront également sur le mécanisme de chasse d'eau et l'évacuation et plus précisément :

- ✓ du robinet d'arrêt et du collet battu ou de la vanne quart de tour,
- ✓ du presse-étoupe sur robinet,
- ✓ du raccord rapide sur réservoir et des joints,
- ✓ des serrages, des écrous et contre-écrou,

- ✓ du mécanisme de chasse d'eau complet (réglage si nécessaire), comprenant les joints, le flotteur, la garniture du flotteur, la tige, la manœuvre, l'alimentation d'eau, la cloche, le trop-plein, soit la totalité du système d'évacuation de l'eau du réservoir pour permettre sa parfaite évacuation, qu'il y ait ou non un dispositif « d'économie de l'eau »,
- ✓ du joint d'étanchéité entre le réservoir et la cuvette,
- ✓ du joint d'étanchéité entre la cuvette et la pipe,
- ✓ du joint d'étanchéité entre la pipe et la chute,
- ✓ de la pipe,
- ✓ Des fixations de la cuvette au sol.

La prestation de dépannage sera également réalisée sur le raccordement pour machine à laver (le linge ou vaisselle). La vérification et les travaux d'entretien s'effectueront sur :

Alimentation d'eau :

- ✓ de l'écrou de raccordement du robinet ou vanne quart de tour sur cuivre,
- ✓ du joint,
- ✓ de l'applique et de sa fixation,
- ✓ des joints entre l'applique et le robinet d'arrêt,
- ✓ du robinet d'arrêt ou de la vanne quart de tour,
- ✓ de la tête de robinet mécanique ou céramique. (Par tête, il faut comprendre système d'étanchéité Tige de manœuvre/Corps de tête, corps de tête, tige de manœuvre, joint d'étanchéité Corps/Corps de tête, clapet, porte-clapet),
- ✓ du corps,
- ✓ de l'embase,
- ✓ du siège,
- ✓ de l'organe de manœuvre, croisillon ou capuchon,
- ✓ du pas de filetage du raccordement pour la machine à laver.

Attente d'évacuation :

- ✓ du siphon de machine à laver, à savoir l'ensemble de la partie verticale qu'elle qu'en soit la nature, jusqu'au Té de raccordement sur réseau d'évacuation horizontale.
- ✓ des tampons de dégorgement.
- ✓ des joints.
- ✓ du collage ou filetage.

Pour cette prestation de dépannage de la robinetterie, le locataire participera financièrement et mensuellement dans ses charges locatives à hauteur du montant T.T.C du P2 du marché en cours ou à chaque renouvellement de marchés. A noter que ce montant sera actualisé annuellement. Etant entendu que toutes les charges de type P3 resteront à la charge de Versailles Habitat.

I.d) L'entretien des portes palières de type DIERRE et de type SANS SOUCI :

L'entretien des portes palières concerne les logements équipés de portes de type « DIERRE » ou de type « SANS SOUCI ». De manière générale, la prestation d'entretien se compose d'une visite de contrôle et d'entretien annuelle systématique de ce type d'équipement.

La prestation d'entretien comprend :

- la main d'œuvre technique,
- la fourniture de petites pièces (vis, graisse...),
- les matières fongibles,
- et les taxes afférentes.

Ne sont pas inclus le remplacement de l'entrebâilleur, des béquilles ou poignées de tirage, du bloc « mia » en cas de pertes de clefs...

L'entretien annuel sera réalisé pendant les jours ouvrés et durant les heures ouvrées.

Il comprend un passage annuel par logement des résidences concernées qui inclura :

- une mise en jeu de la porte palière, réglages, graissage si nécessaire, essais ; fonctionnement ; contrôle ;
- la re-fixation serrure, plaque, garniture, bouton, entrebâilleur...
- remplacement du joint à lèvres si nécessaire ;
- et toutes sujétions pour assurer le parfait fonctionnement de la porte

Pour cette prestation d'entretien des portes palières, le locataire participera financièrement et mensuellement dans ses charges locatives à hauteur du montant T.T.C du P2 du marché en cours ou à chaque renouvellement de marchés. A noter que ce montant sera actualisé annuellement. Etant entendu que toutes les charges de type P3 resteront à la charge de Versailles Habitat.

Si lors de la mise en concurrence, le montant par locataire est égal ou supérieur à 2 Euros TTC Mensuel, Versailles Habitat ne pourra mettre en place cette prestation.

ARTICLE 2 – CHAMP D'APPLICATION DE L'ACCORD COLLECTIF DE LOCATION :

Le présent accord s'applique à l'ensemble des logements concernés par ces prestations et des parties communes des immeubles dont Versailles Habitat a la qualité de propriétaire excepté les foyers gérés par un tiers et les commerces.

ARTICLE 3 – 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 deux mois à compter de la notification individuelle. En accord avec les présentes associations, la notification prendra la forme d'une information dans les halls d'entrée qu'un accord conforme aux dispositions précitées, est consultable à la loge des gardiens aux heures d'ouverture. De plus, cet accord sera diffusé sur le site Internet de Versailles Habitat et sera communicable sur simple demande écrite (ou courriel) de tout locataire auprès de leur gardien ou de tout autre personnel de Versailles Habitat. Enfin, la mention de cet accord figurera sur l'avis d'échéance suivant la date de signature du présent accord.

Par conséquent, il est entendu que le délai de deux mois démarrera le jour de la distribution de l'avis d'échéance.

ARTICLE 4 – DUREE DE L'ACCORD ET DENONCIATION :

Le présent accord est conclu pour une durée indéterminée et ce à compter de la date de la signature du présent accord.

Il peut être dénoncé pour tout ou partie de l'accord au cours de cette période par l'une des parties par lettre recommandée avec accusé de réception à sa date d'anniversaire moyennant un préavis de 3 mois. L'accord continuera à produire ses effets jusqu'à l'entrée en vigueur de l'accord destiné à le remplacer.

Dans le cadre du conseil de concertation locative central, un bilan sur l'application du protocole pourra être demandé par une des parties.

ARTICLE 5 – REGLEMENT DES LITIGES :

Pour l'application des présentes et de leur suite, les parties font élection de domicile en leur siège social pour Versailles Habitat et au domicile des représentants pour les associations de locataires.

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

Fait à Versailles en QUATRE EXEMPLAIRES.

12 MARS 2018

**VERSAILLES
HABITAT**

Directeur Général
Eric LE COZ

**Confédération Général
du Logement (C.G.L)**

Monsieur Dominique
LIMOUSIN

**Confédération de la
Consommation du
Logement et du Cadre de
Vie (C.L.C.V)**

Madame Nathalie
CHOUAIB

**Association Droit Défense
des Locataires
(ADDL)**

Madame Lydie
KOWALCZYK