



Accord collectif local portant sur le dépannage et la maintenance des équipements de robinetterie au sein des logements d'habitation de Val d'Oise Habitat

ENTRE LES SOUSSIGNEES,

D'UNE PART,

Les représentants des associations de locataires présentes dans le patrimoine VOH et visées à l'article 42 de la loi du 23 décembre 1986

L'AFOC,

Représenté par Monsieur Mohamed ABDI

La Confédération de la Consommation du Logement et du Cadre de Vie

(C.L.C.V),

Représenté par Monsieur Jérôme PACCINI

La CNL,

Représentée par Monsieur Harry ROCK

ET D'AUTRE PART,

VAL D'OISE HABITAT, établissement public à caractère industriel et commercial,

dont le siège est à CERGY PONTOISE (95031), 1 Avenue de la Palette CS 20716,

Représenté par sa Directrice Générale Séverine LEPLUS

ENSEMBLE LES DEUX PARTIES

PREAMBULE

L'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit que le locataire est obligé de prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements, les menues réparations ainsi que les réparations locatives définies par décret n° 87 712 du 26 août 1987.

Par ailleurs, l'article L 442-3 du Code de la construction et de l'Habitation (CCH) prévoit que « dans les immeubles appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles sur justification 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,
Des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement. »

La liste de ces charges récupérables est fixée par décret n°82-955 du 9 novembre 1982 modifié (successivement le 23 décembre 1986 et le 19 décembre 2008).

Il peut cependant y être dérogé par 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.

Dans ce contexte, VAL D'OISE HABITAT et les représentants des associations de locataires, membres du Conseil de Concertation Locative Patrimonial, sont convenus de signer le présent accord collectif relatif au service de dépannage et maintenance des équipements de robinetterie de l'ensemble des logements d'habitation appartenant à Val d'Oise Habitat, avec pour objectif, notamment, d'améliorer le confort des locataires dans la mesure où ces derniers :

- N'auront pas besoin de trouver une entreprise pour les réparations locatives à leur charge et accéderont, autant de fois que nécessaire dans l'année, à un service de réparation pour un coût réduit,
- Bénéficieront de délais d'intervention courts et contractualisés,
- Auront la possibilité de rendre leur logement en bon état de « maintenance robinetterie » lors de l'état des lieux de sortie.

ARTICLE 1 OBJET DE L'ACCORD COLLECTIF :

L'objet du présent accord collectif est donc de formaliser l'accord des représentants des locataires pour que VOH fasse effectuer, par un prestataire de service qu'il aura agréé, en lieu et place des locataires, des prestations de « maintenance robinetterie » qui sont juridiquement à la charge du locataire au titre de son obligation de procéder à l'entretien courant, aux menues réparations et réparations locatives.

L'office sera ainsi autorisé à refacturer aux locataires, de manière forfaitaire et mensuelle, le coût TTC des prestations prévues au contrat « dépannage et maintenance de la robinetterie » de telle sorte que le locataire ne payera pas le prestataire lors des interventions.

Les parties conviennent par ailleurs, qu'il pourra être intégré dans les prestations de ce contrat, conformément aux dispositions de l'article L 442-3 du CCH et du présent accord, des éléments non listés au décret charges récupérables (flexibles de douche, pommeaux et joints silicones par exemple) dans la mesure où le but principal dudit contrat est d'éviter que des fuites perdurent et ne soient à l'origine de sur consommation d'eau mais aussi que la sécurité des biens et personnes ne soient pas mises en jeu à l'occasion de dégâts des eaux importants.

ARTICLE 2 – DESCRIPTIF DE LA PRESTATION PREVUE AU CONTRAT ROBINETTERIE

Cet accord collectif entérine l'étendue et les limites de la prestation prévue au contrat robinetterie.

1- objet de la prestation : le dépannage et la maintenance

L'objectif du contrat robinetterie est de mettre à la disposition des locataires des interventions en dépannage, autant de fois que nécessaire, sur les équipements et dans les conditions prévues ci-après.

Deux types d'intervention en dépannage sont prévus :

- Les interventions de dépannage urgent,
- Les interventions de dépannage courant,

L'intervention consiste à se rendre sur place, effectuer un diagnostic, et procéder à la réparation correspondante ou prendre des mesures conservatoires si l'origine de la fuite dépasse le cadre contractuel.

Il est précisé que les dysfonctionnements des équipements qui seraient la conséquence d'une utilisation anormale ou d'une dégradation volontaire du locataire, ne pourront pas être pris en charge dans le cadre de cet accord collectif. L'intervention liée à ces dysfonctionnements restera à la charge des locataires.

Les interventions en dépannage urgent

Une urgence (*) s'entend d'une défaillance des installations pouvant entraîner :

- Un dégât des eaux important et « non maîtrisable »,
- La sécurité des personnes et des biens,
- Une gêne importante pour les locataires (dans l'utilisation « normale » de l'eau) c'est à dire, une fuite trop considérable pour maintenir l'usage de l'eau sans inonder tout ou partie des locaux et pour laquelle, la mise en place d'un récipient (par exemple seau) ne permet pas d'utiliser l'eau durant 4h consécutives.

Toute intervention présentant un caractère d'urgence (*) nécessitera une intervention sous 24h (vingt-quatre heures) après le premier appel, du lundi au vendredi entre 8h00 et 18h00.

Il est convenu entre les parties que le locataire formulera ses demandes de dépannage urgent par le biais d'un représentant « agence » VAL D'OISE HABITAT.

Ainsi en cas de demande de dépannage urgent le locataire appellera son représentant VOH sur les heures ouvrées (du lundi au vendredi de 8h00 à 18h00) ou l'astreinte hors heures ouvrées (après 18h00 en semaine ainsi que les week-ends et jours fériés) lesquels se chargeront de mandater le prestataire.

Il est convenu qu'en cas de non-respect de ces délais d'intervention VOH se réservera le droit d'appliquer des pénalités au prestataire telles que prévues au terme du CCAP, lesquelles profiteront « in fine » aux locataires comme venant en réfaction du montant récupérable auprès des locataires.

Les interventions en dépannage courant

Concernant les interventions en dépannage courant, le gardien consignera les demandes des locataires dans un listing en précisant les noms, adresses, n° logements, la nature du dépannage (fuite sur robinet, mécanisme chasse d'eau HS, etc.) et le degré d'urgence.

De son côté, le prestataire mettra en place un portail internet afin que les différents interlocuteurs de VAL D'OISE HABITAT puissent effectuer des demandes d'intervention et connaître l'état d'avancement des prises en charge.

Pour l'intervention en dépannage courant, le prestataire s'obligera à intervenir sur site, à intervalle régulier, à raison d'une journée tous les 15 jours en cas de demandes de dépannage inscrites au listing tenu par le gardien ou sur le portail internet mis à disposition par le prestataire.

Le jour habituel de cette journée « dépannage courant » sera fixé en accord avec les représentants « agence » de VAL D'OISE HABITAT en considération des résidences confiées au prestataire.

Les locataires seront informés de la date de cette journée dépannage par :

- 1 avis affiché dans la loge du gardien,
- 1 avis affiché dans chaque cage d'escalier, sur les tableaux d'affichage, s'il en existe, où à côté des boîtes aux lettres.

Lorsque le jour habituel de visite dépannage tombera un jour férié, la visite sera reportée à la journée dépannage suivante, à savoir quinze jours plus tard.

Les rapports d'intervention devront être consultables et téléchargeables sur le portail par les différents interlocuteurs de VAL D'OISE HABITAT.

Ce portail précisera la date du signalement par VOH, la date d'intervention prévue, avec identification du logement selon la numérotation VOH.

Pour les urgences, l'heure sera ajoutée autant que possible.

Par ailleurs, concernant le listing tenu par le gardien, celui-ci sera transmis par mail au prestataire au plus tard 72h avant les passages hebdomadaires définis.

En réponse à ce mail, le prestataire devra envoyer au gardien une confirmation de bonne réception du listing des demandes de dépannage avec précision des logements qui seront visités lors de la journée dépannage, 48h avant la date du premier passage.

Le gardien se chargera d'informer les locataires concernés au plus tard 24h avant le passage du prestataire.

Visa du gardien

Le prestataire devra se présenter au gardien en arrivant sur le site. A la fin de son intervention, il présentera le listing et la feuille d'émargement au gardien, et le tiendra informé des logements ayant fait l'objet d'une absence ou d'un refus du locataire.

Si le prestataire repart sans le visa du gardien, et que VOH reçoit une réclamation d'un locataire qui devait être visité et pour lequel l'entreprise n'est pas passée, une pénalité sera appliquée à l'entreprise avec une obligation de programmer directement avec le locataire une nouvelle intervention sous 8 jours pour l'entreprise.

Le gardien présent a donc la charge de vérifier la véracité des absences déclarées par l'entreprise.

2 - Equipements visés par le contrat robinetterie et prestations prévues

Robinetterie

- Vérification du bon fonctionnement par la manœuvre des vannes et robinets d'arrêt et réfection si nécessaire de l'étanchéité des vannes et robinets d'arrêt d'eau froide et d'eau chaude individuel,
- Contrôle des robinets d'eau froide et d'eau chaude individuel et rodage des sièges, graissage, détartrage, remplacement des clapets, joints et presse-étoupe si nécessaire,
- Contrôle des mélangeurs et rodage des sièges, graissage, détartrage, remplacement des clapets, joints et presse-étoupe si nécessaire,
- Contrôle des mitigeurs, détartrage des mousseurs si nécessaire,
- Contrôle et réfection si nécessaire de l'étanchéité des raccords.

Prestations pour les WC

- Vérification du bon fonctionnement du mécanisme de chasse d'eau, réglage si nécessaire, du niveau d'eau et remplacement si nécessaire en cas de fuite ou de vieillissement des joints, flotteurs, joints de cloche ou similaire,

- Vérification de la fixation du réservoir et de la cuvette, re fixation du réservoir et de la cuvette si nécessaire y compris remise en état des joints d'étanchéité,
- Vérification et remplacement en cas de fuite ou de vieillissement si nécessaire des cônes de chasse (joint entre cuvette et réservoir)
- Vérification et remplacement si nécessaire du joint entre cuvette et sol

Prestations pour les systèmes de vidage

- Vérification du bon fonctionnement des vidages par le biais d'une manœuvre et remplacement des joints d'étanchéité si nécessaire
- Vérification des joints, clapets, bouchons, bonde, siphons, chaînes et tirettes et remplacement des joints, clapets, bouchons, chaînes et tirettes si nécessaire.
- Vérification et remplacement des joints d'étanchéité des trop pleins sur baignoire, lavabo et évier si nécessaire.
- Vérification et remplacement des joints de raccordement des vidages sur la tuyauterie si nécessaire.

Coût : **15,18 € TTC/an/logement**
 1,265€ TTC/mois/logement

Prestations complémentaires

- Réfection des joints d'étanchéité silicone au pourtour des installations sanitaires,
- Le remplacement des flexibles de douchette,
- Le remplacement des pommes de douche,

Coût : **1,54€ TTC/an/logement**
 0,128€ TTC/mois/logement

ARTICLE 3 - TARIF DE LA PRESTATION

Le coût mensuel de cette prestation sera refacturé par Val d'Oise Habitat dans les charges locatives à hauteur de

1,39€ TTC/mois/logement incluant un taux de TVA à 10%.

Il est précisé que les prix pratiqués comprennent la main d'œuvre, les pièces, les frais de déplacement et autres frais qui pourraient naître de l'exécution de la maintenance.

Le tarif est global et forfaitaire pour les prestations définies au contrat robinetterie.

Le montant des mensualités est calculé en appliquant le taux de TVA en vigueur lors de l'établissement des factures.

Le tarif annuel des prestations robinetterie sera révisable chaque année suivant l'évolution des indices BT38 « Plomberie Sanitaire » et FSD1 « Frais et Services Divers ». Ces indices sont publiés annuellement par l'INSEE.

Les prix du marché sont réputés établis sur la base des conditions économiques du mois de remise des offres ; ce mois est appelé « mois zéro ».

Les prix sont révisés annuellement par application au prix du marché d'un coefficient Cn donné par la formule suivante :

$$FSD_1(n) = C_n \times \left(0,15 + \left(0,65 \times \frac{BT_{38}(n)}{BT_{38}(o)} \right) + (0,20 \times \dots) \right) \times FSD_1(o)$$

Selon les dispositions suivantes :

- Cn : coefficient de révision,
- Io : Valeur de l'index de référence au mois zéro.
- In : Valeur de l'index de référence au mois n.

Le mois « n » retenu pour chaque révision sera le mois d'anniversaire du contrat. Les prix ainsi révisés sont invariables pendant cette période.

Val d'Oise habitat répercutera la révision des prix des prestations robinetterie sur les quittancements de juillet de chaque année.

ARTICLE 4 – OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le locataire donnera au prestataire l'accès à son logement pour toute visite de dépannage, de mise en sécurité ou d'entretien.

Toute absence du locataire, même justifiée, qui ne permettrait pas la réalisation des prestations, ne pourra soustraire le locataire à son obligation de paiement de la prestation prévue par le présent accord.

La mise en place du contrat de robinetterie n'exonère par le locataire de sa responsabilité concernant :

- L'entretien courant de son logement et des équipements au titre des réparations locatives,
- Les pertes et dégradations volontaires.

Les pertes et dégradations volontaires ne rentrent pas dans le champs d'application du contrat de robinetterie.

ARTICLE 5 – OBLIGATION DU BAILLEUR

Un bilan du contrat s'opère annuellement avec l'entreprise concernée.

VAL D'OISE HABITAT s'engage à remettre une fois par an (au plus tard 3 mois après la date d'anniversaire) le rapport annuel du prestataire aux représentants des locataires.

ARTICLE 6 -CHAMP D'APPLICATION DE L'ACCORD COLLECTIF LOCAL

Le présent accord est conclu pour l'ensemble des logements à usage d'habitation dont VAL D'OISE HABITAT a la qualité de propriétaire, excepté les foyers gérés par des tiers, les gendarmeries et les locaux commerciaux.

Il s'appliquera également à toutes nouvelles résidences mises en service après la signature de l'accord. Les clauses de l'accord s'appliquent donc aux contrats de location en cours et nouveaux baux.

ARTICLE 7 - 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 précisant qu'un accord conforme aux dispositions précitées, est consultable dans les agences de proximité aux heures d'ouverture.

De plus, cet accord sera diffusé sur le site Internet de VAL D'OISE HABITAT et sera communicable sur simple demande écrite (ou courriel) de tout locataire auprès de l'agence de proximité ou de tout autre personnel de VAL D'OISE 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 8 - DUREE DE L'ACCORD ET DENONCIATION

Le présent accord est conclu pour une durée de 4 ans (QUATRE ANS) et prendra effet à compter de l'entrée en vigueur du contrat robinetterie visé aux présentes.

Il pourra être dénoncé par l'une ou l'autre des parties par lettre recommandée avec accusé de réception à sa date anniversaire moyennant un préavis de 9 mois.

ARTICLE 9 – REGLEMENT DES LITIGES

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

En cas de désaccord sur l'exécution du présent accord, le locataire saisira Val d'Oise 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 Cergy Pontoise,
Le, 17-05-2023 | 14:26 CEST

représenté par Monsieur Mohamed ABDI



CLCV,
Représenté par Monsieur Jérôme PACCINI

J Paccini

CNL,
Représenté par Monsieur Harry ROCK

H Rock

VAL D'OISE HABITAT,
représenté par Madame Séverine LEPLUS, Directrice générale

Séverine leplus