

## ACCORD COLLECTIF LOCAL

Entre les soussignées,

La société QUEVILLY HABITAT dont le siège social est situé 93 avenue des Provinces, CS 90205, 76121 LE GRAND QUEVILLY CEDEX immatriculée au RCS sous le numéro 590 500 567 00078, représentée par Monsieur Laurent BONNATERRE, en sa qualité de Directeur Général,

D'une part,

Et les Associations suivantes :

L'AMICALE DES LOCATAIRES C.N.L.

représentée par Monsieur Jacques LAURANS en sa qualité de Président et Représentant statutaire,

LA VOIX DES LOCATAIRES,

représentée par Monsieur Frédéric AUMONT, en sa qualité d'Administrateur Représentant des locataires.

D'autre part,

### Il est au préalable exposé ce qui suit :

La Direction de Quevilly Habitat et les Associations siégeant au Conseil de Concertation Locative se sont réunies le 29 juin 2018 pour définir notamment la mise en place d'un accord collectif local, relatif aux modalités de répartition des charges locatives récupérables. Cet accord formalise les modalités de répartition des charges pratiquées par QUEVILLY HABITAT depuis plusieurs années.

### Ceci étant rappelé, il a été arrêté et convenu ce qui suit :

#### 1 – OBJET DE L'ACCORD COLLECTIF LOCAL

Le présent accord collectif s'inscrit dans le cadre de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986 relative à la conclusion d'accords collectifs et du décret n°82-955 du 9 novembre 1982 concernant les charges récupérables. Il a pour objet de préciser, en complément des dispositions réglementaires, les modalités de répartition des charges locatives récupérables entre les locataires et plus précisément la mise en application de la péréquation des charges communément appelé la mutualisation des charges. Ce mécanisme vise à réduire les écarts de charges et les inégalités entre immeubles et a vocation à servir l'intérêt général.

#### 2 – CHAMP D'APPLICATION DE L'ACCORD COLLECTIF LOCAL

Le présent accord porte sur le patrimoine collectif appartenant à QUEVILLY HABITAT, situé sur la commune de GRAND QUEVILLY et mis en service avant 2003. Il s'applique aux contrats en cours quelle que soit leur destination (habitation, garages et parkings) ainsi qu'aux nouvelles locations.

#### 3 – REPARTITION DES CHARGES LOCATIVES RECUPERABLES

La liste des charges récupérables est définie limitativement par le décret n°82-955 du 9 novembre 1982 et la jurisprudence afférente. En complément et pour tenir compte des évolutions techniques, la loi ENL n°2006-872 du 13 juillet 2006 (Engagement National pour le Logement) permet la négociation d'accords collectifs dans les domaines de la sécurité (digicodes, vidéophones...) et du développement durable (système de récupération de l'énergie, récupération des eaux pluviales...).

La mutualisation des charges est un mécanisme visant à englober l'ensemble des charges récupérable strictement défini par le décret n°82-955 du 9 novembre 1982 et à les répartir sur un ensemble immobilier cité à l'article 2 du présent accord. En ce sens, l'utilisation de clés de répartition simples, uniformes, invariables et ne générant pas de frais de gestion supplémentaires, concoure à une maîtrise des coûts au bénéfice des locataires et du bailleur.

- 1) Les charges générales récupérables sont réparties à la surface corrigée et concernent notamment les postes suivants : Electricité des communs, Eau des communs, Espaces verts, Frais de personnel d'entretien ménager, Taxe d'ordures ménagères, Hygiène, sécurité et débouchage, Portes de parking, Ascenseur (contrat d'entretien + électricité) pour les immeubles en bénéficiant, Contrat d'entretien TV + interventions ponctuelles si nécessaire, Contrat d'entretien plomberie + interventions ponctuelles si nécessaire ....

- 2) Les charges chauffage récupérables sont réparties à la surface chauffée et concernent notamment les postes suivants : Fourniture et produit d'entretien, Energie combustible et réseau de chaleur, Frais de personnel d'exploitation de chauffage.

La répartition des dépenses prend également en considération la durée d'occupation du logement et la période de chauffe pour le chauffage collectif, avec l'application de prorata temporis par jour de présence. Les dépenses réparties lors de la régularisation des charges sont celles effectivement réglées durant l'année civile. Cependant et exceptionnellement, en cas de non réception de l'ensemble des factures annuelles avant réalisation des calculs de régularisation, une dépense forfaitaire estimée pourra être calculée pour la période manquante.

Les provisions mensuelles sont recalculées à partir des dépenses actualisées de l'année précédente, elles peuvent être révisées en cours d'année pour s'ajuster au mieux à l'évolution des dépenses.

#### 4 – INFORMATION DES LOCATAIRES

A partir de sa signature effective, l'accord collectif sera mentionné dans tous les nouveaux contrats de location. Pour les locataires en place, l'accord sera annexé à l'avis d'échéance distribué fin juillet 2018, et disponible sur le site internet de QUEVILLY HABITAT. Les associations de locataires, dans le cadre de leur action, pourront également contribuer à l'information des locataires.

#### 5 – SUIVI DE L'ACCORD COLLECTIF

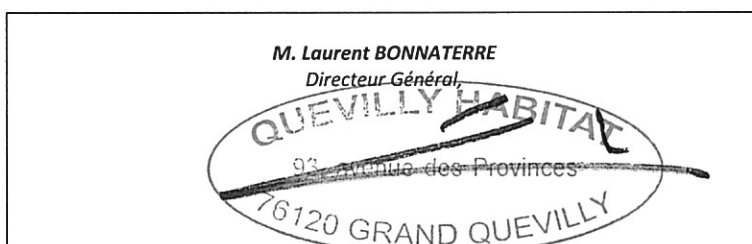
Les parties signataires conviennent de rencontres périodiques, afin de vérifier la mise en place de l'accord et de déceler les éventuelles difficultés d'application. L'initiative de ces rencontres appartient à l'une des parties signataires et peut se faire lors de Conseils de Concertation Locative.

#### 6 – DUREE DE L'ACCORD COLLECTIF LOCAL

Le présent accord est conclu pour une durée indéterminée et prend effet à la date de sa signature. Il pourra être dénoncé par l'une ou l'autre des parties signataires, par lettre recommandée adressée aux autres parties, 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.

***Pour approbation de l'ACCORD COLLECTIF LOCAL  
portant sur les modalités de répartition des charges locatives récupérables  
présenté au Conseil de Concertation locative du 29/06/2018***

Représentant de la société Quevilly Habitat



Les Représentants des Associations

**M. Frédéric AUMONT**

Administrateur, Représentant des locataires,  
« La voix des locataires »

**M. Jacques LAURANS**

Président de l'association et représentant-statutaire,  
« Amicale des locataires, CNL »