

ACCORD COLLECTIF RELATIF A LA REPARTITION DES CHARGES LOCATIVES

Conclu entre les soussignés :

HAMARIS, OPH de La HAUTE MARNE dont le siège social est à CHAUMONT, 27 rue du Vieux Moulin, représenté par son Directeur Général Mr Jean Pierre BARBELIN,

D'une part,

Et,

Les représentants des associations de locataires,

Pour la Confédération Nationale du Logement (CNL) :

- Madame Michelle COLLARD, administrateur locataire
- Monsieur Serge BURTE, administrateur locataire
- Monsieur Patrick DUSAPIN, administrateur locataire
- Mme Amina TAYRI, administrateur locataire.

D'autre part.

Il est convenu et arrêté ce qui suit :

Article 1 – OBJET

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 que ce soit pour le calcul de la régularisation annuelle et du montant des provisions mensuelles ou pour l'établissement du solde des comptes au départ des locataires.

1


Article 2 – CHAMP D'APPLICATION

Le présent accord couvre l'ensemble du patrimoine immobilier appartenant à HAMARIS, sauf stipulations particulières à certaines locations dont les modalités de répartition sont explicitement précisées dans le bail (foyers, casernes de Gendarmerie...).

Il s'applique aux contrats en cours quelle que soit leur destination (habitation, garages et parkings, bureaux et commerces, etc.) ainsi qu'aux nouvelles locations.

Il s'appliquera également à tous les nouveaux ensembles résidentiels entrant dans le patrimoine pendant la durée de validité de l'accord ainsi, les cas échéant, qu'au patrimoine qui pourrait être géré par Hamaris pour le compte de tiers.

Article 3 – REPARTITION DES CHARGES

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, etc.) et du développement durable (système de récupération de l'énergie, panneaux solaires, pompe à chaleur, récupération des eaux pluviales, etc.).

Sauf cas particuliers du chauffage collectif et de l'eau chaude, les modalités de répartition des charges entre les locataires sont librement fixées par le bailleur. Les modes de répartition choisis doivent être justes et équitables et servir l'intérêt général. En ce sens, l'utilisation de clés de répartition simples, uniformes, invariables et ne générant pas de frais de gestion supplémentaires, concourt à une maîtrise des coûts au bénéfice des locataires et du bailleur.

Les clés de répartition utilisées par Hamaris, selon la nature des dépenses, sont portées dans le tableau en annexe. Elles tiennent compte :

- de la taille du logement : utilisation de la surface habitable et, pour les ascenseurs, de la typologie.
- des équipements installés : répartition par logement ou par appareil entretenu.
- des consommations propres au locataire : répartition basée sur des relevés de compteurs ou de répartiteurs individuels, avec un coût induit de location, relevé et entretien de ces dispositifs de comptage.

Dans l'attente de la réalisation des travaux d'installation des dispositifs de comptage individuels prévus par le décret 2016-710 du 30 mai 2016, les charges de chauffage collectif continueront à être réparties en fonction de la surface habitable du logement.

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 jours de présence.

Handwritten initials and signatures at the bottom of the page:
A blue signature on the left, followed by "CM", "DP", "TA", and "BS" in blue ink.

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 et réparties entre locataires selon les mêmes modalités. Elles peuvent être révisées en cours d'année pour s'ajuster au mieux à l'évolution des dépenses.

Article 4 – APPROBATION ET DIFFUSION

Après signature, l'accord collectif sera présenté pour validation au Conseil d'Administration d'Hamaris.

Il sera ensuite diffusé auprès des locataires via le site internet d'HAMARIS et le journal des locataires « Quartiers libres ».

Article 5 – DUREE ET SUIVI DE L'ACCORD

Le présent accord est conclu pour une durée indéterminée et prend effet à la date de sa signature.

Il pourra évoluer et faire l'objet d'avenants entre les parties, notamment en cas de modification de la réglementation régissant la gestion des charges locatives.

Il pourra être dénoncé par l'une ou l'autre des parties par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moins 2 mois avant la date anniversaire de sa date d'application. En ce cas, l'accord continuerait à être appliqué jusqu'à l'entrée en vigueur d'un nouvel accord destiné à le remplacer.

Les conditions pratiques de mise en œuvre de l'accord seront examinées périodiquement lors des réunions du Conseil de Concertation Locative.

Fait en deux exemplaires à CHAUMONT le 12 octobre 2017

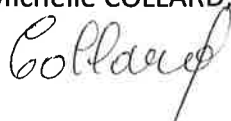
Pour HAMARIS,

Le Directeur Général

Jean Pierre BARBELIN

Pour les représentants des locataires, les administrateurs,

Mme Michelle COLLARD, Confédération Nationale du Logement



M Serge BURTE, Confédération Nationale du Logement



CM DP BS TA

M Patrick DUSAPIN, Confédération Nationale du Logement



Mme Amina TAYRI, Confédération Nationale du Logement



 CM  DP BS

**GESTION ET REGULARISATION DES CHARGES LOCATIVES RECUPERABLES
MODALITES DE REPARTITION**

Rubrique	Intitulé rubrique	Nature de dépenses récupérables	Niveau de regroupement des dépenses	Mode de répartition	Remarques et précisions
C100	ASCENSEUR	N101 Entretien (hors télésurveillance) N102 Electricité	Par bâtiment ou entrée	Par logement desservi avec application d'un coefficient selon le type de logement : F1: coef 0,67, F2: coef 0,83, F3: coef 1, F4: coef 1,17, F5 : coef 1,33.	Facturation à l'ensemble des logements dans le cas d'une déserte du sous-sol par l'ascenseur, sinon exclusion des logements RDC.
C200	CHAUFFAGE COLLECTIF (surface habitable)	N201 Combustible (gaz naturel) N206 Combustible (réseau urbain) N280 Combustible (fuel) N200 Combustible (GPL) N203 Entretien chaufferie N204 Electricité chaufferie N205 Eau chaufferie	Par chaufferie collective, par sous-station dans le cas de chauffage urbain	Surface habitable sur période de chauffe	La période de chauffe est définie annuellement selon les dates réelles moyennes de mise en marche et d'arrêt des installations (généralement de septembre à mai).
C2xx	CHAUFFAGE COLLECTIF (comptage individuel)	N2xx Combustible (gaz naturel) N2xx Combustible (réseau urbain) N2xx Combustible (fuel) N2xx Combustible (GPL) N2xx Entretien chaufferie N2xx Electricité chaufferie N2xx Eau chaufferie	Par chaufferie collective, par sous-station dans le cas de chauffage urbain	Consommation individuelle	Rubrique à créer : Avec la mise en place progressive de dispositifs de comptage individuel imposée par la réglementation (décret 2016-710 du 30 mai 2016) et sauf impossibilité technique, la dépense sera répartie sur la base des relevés des compteurs ou répartiteurs individuels
C210	CHAUFFAGE COLLECTIF DE BASE	N270 Combustible (électrique) N213 Entretien chaufferie N214 Electricité chaufferie N215 Eau chaufferie	Par chaufferie collective.	Surface habitable du logement sur période de chauffe	Un seul immeuble concerné à Longeau.
C220	FOURNITURE DE CHALEUR	N221 Combustible (gaz naturel) N226 Combustible (réseau urbain) N281 Combustible (fuel) N220 Combustible (GPL) N223 Entretien chaufferie N224 Electricité chaufferie N225 Eau chaufferie	Par chaufferie collective	Consommation individuelle	Gestion des modules individuels de distribution de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire (ex : 600-700-800 Champ de Tir à Joinville)
C321	ENTRETIEN APPAREILS PECS (production d'eau chaude sanitaire)	N301 Entretien - chauffe eau / bains gaz - N316 Entretien ECS Thermo dynamique N310 Cumulus électrique	Par marché de prestation	par appareil / logement	Entretiens réalisés par Hamaris pour le compte des locataires (accord collectif du 14 septembre 2016) dans le cadre de marchés d'entretien.
C320	ENTRETIEN APPAREILS CHAUFFAGE	N302 Entretien - chaudières gaz N303 Entretien (chaudières fioul / bois...) N313 Entretien Pompe à chaleur N315 Entretien Poêle à granulés	Par marché de prestation	par appareil / logement	
C323	ENTRETIEN VMC INDIVIDUELLES	N306 Entretien - VMC individuelle		par appareil / logement	
C322	ENTRETIEN ROBINETTERIES	N308 Entretien robinetterie		par appareil / logement	
C324	TELEDISTRIBUTION	N309 Télédistribution	Par marché de prestation	par appareil / logement	

DP

AA

BS

CM

UM

**GESTION ET REGULARISATION DES CHARGES LOCATIVES RECUPERABLES
MODALITES DE REPARTITION**

Rubrique	Intitulé rubrique	Nature de dépenses récupérables	Niveau de regroupement des dépenses	Mode de Répartition	Remarques et précisions
C326	ENTRETIEN PANNEAUX SOLAIRES - ECS	N312 Entretien Panneau solaire - ECS	Par marché de prestation	par appareil / logement	
C327	ENTRETIEN PORTES AUTOMATIQUES	N314 Entretien Porte automatique	Par marché de prestation	par appareil / logement	Répartition sur les logements, garages et parking desservis
C420	FOURNITURE ELECTRICITE EAU ET VMC	N401 Electricité - communs - N402 Electricité - VMC collectives N403 Electricité - télévision - N404 Electricité Equipements divers N405 Eau - communs - N411 Entretien - VMC collectives N413 Entretien - Robinetteries - Cumulus collectifs	Par bâtiment, entrée ou périmètre d'intervention	Surface habitable	
C421	FRAIS ENTRETIEN PROPRETE	N407 nettoyage parties communes (entreprises) N408 Frais personnels d'entretien (employés immeubles et entreprises) N414 Frais personnels d'entretien (employés immeubles)	Par marché de prestation, par équipe d'employés d'immeuble	Surface habitable	Dépenses récupérables à 100% pour les entreprises et les employés d'immeuble (sauf prime de licenciement)
C423	HYGIENE	N409 Divers (hygiène, sécurité...)	Par bâtiment	Surface habitable	
C422	ENTRETIEN ESPACES VERTS	N410 Entretien - espaces verts -	Par marché de prestation	Surface habitable	
C500	ORDURES MENAGERES	N501 Ordures ménagères	Selon périmètre de facturation des centres des impôts ou des collectivités	Surface habitable	Répartition de la dépense selon la surface habitable quel que soit le mode de facturation des collectivités gestionnaires (taxe ou redevance)
C610	FOURNITURE D'ENERGIE CHAUFFAGE (Compteurs)	N610 GPL Chauffage - compteur -	facturation fournisseur	Consommation individuelle	1 seul logement concerné, en cours de désaffectation
C620	FOURNITURE D'ENERGIE CUISINE (Compteurs)	N620 GPL cuisine (compteur)	facturation fournisseur	Consommation individuelle	Un seul immeuble concerné à Châteaullaish.
C700	FOURNITURE D'EAU FROIDE (Surface)	N701 Fourniture eau froide (surface)	Par bâtiment	Surface habitable	Un seul bâtiment concerné à Arc en Barrois, la possibilité d'individualiser le comptage sera examinée dans le projet de réhabilitation
C720	FOURNITURE D'EAU FROIDE (Compteurs)	N702 Eau froide / compteur	Par bâtiment	Consommation individuelle	Prix du m3 d'eau froide obtenu en divisant la dépense totale facturée par la consommation totale relevée (somme des compteurs individuels)
C810	FOURNITURE D'EAU CHAUDE (Compteurs)	N801 Fourniture - eau chaude -	Par chaufferie	Consommation individuelle	Prix du m3 d'eau chaude calculé en divisant la dépense totale (eau froide + réchauffage) par la consommation totale relevée (somme des compteurs individuels)
C800	LOCATION, RELEVÉ, ENTRETIEN DES COMPTEURS INDIVIDUELS	N702 Compteur eau froide N801 Compteur eau chaude N802 Compteur/repartiteur chauffage	Par marché de prestation	par appareil / logement	Rubrique à créer : Actuellement, les relevés effectués par le personnel d'Hammaris ne sont pas facturés, ils le seront avec le recours à un prestataire pour l'individualisation des frais de chauffage