

ACCORDS COLLECTIFS LOCAUX

2025

S.E.M.I.S.A.P

Société d'économie mixte immobilière
de Salon-de-Provence

*321 Rue de l'Adjudant-Chef Champion
13300 Salon-de-Provence*



ACCORD COLLECTIF PORTANT SUR LES CONTRATS D'ENTRETIEN

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

La société « S.E.M.I.S.A.P », société anonyme au capital social de 229 268,08 euros dont le siège social est fixé à SALON-DE-PROVENCE (13300) Place de l'hôtel de ville, et dont les bureaux se situent au 321 rue de l'Adjudant-Chef Champion à SALON-DE-PROVENCE, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de SALON-DE-PROVENCE sous le numéro 635 880 495, représentée par M. ISNARD en sa qualité de Président Directeur Général.

D'UNE PART ;

ET

Les représentants des organisations nationales représentatives des locataires siégeant à la Commission Nationale de Concertation, ainsi que ceux qui siègent au Conseil National de l'Habitat ou au Conseil National de la Consommation,

A savoir :

- CNL (Confédération Nationale du Logement)
Représentée par M. GUILBERT Jean-Paul
- CLCV (Confédération de la Consommation du Logement et du Cadre de Vie)
Représentée par M. IMBERT André

D'AUTRE PART.

PRÉAMBULE

Les accords collectifs sont définis par les articles 41ter et 42 de la loi Méhaignerie du 23 décembre 1986. Les bailleurs sociaux ont la possibilité de conclure ces accords, soit avec les associations de locataires, soit, à défaut, directement avec les locataires.

Ces accords peuvent porter notamment sur la maîtrise de l'évolution des charges récupérables, la grille de vétusté, l'amélioration et l'entretien des logements et des parties communes.

Au titre de l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989, les charges récupérables sont les sommes accessoires au loyer principal. Elles sont exigibles sur justificatif, en contrepartie des services rendus, des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les équipements liés au logement.

Pour rappel, la liste des charges récupérables est fixée par le décret n°87-713 du 26 août 1987.

La conclusion de cet accord procède d'une volonté d'amélioration de la qualité de service de la SEMISAP vis-à-vis de ses locataires.

Cet accord se substitue à tout autre accord existant et sera appliqué à compter de sa date de signature à l'ensemble du patrimoine de la SEMISAP.

▪ ARTICLE 1 – OBJET DE L'ACCORD

Le présent accord-cadre porte sur les contrats d'entretien non obligatoire détaillés à l'article 4 ci-dessous.

Ces contrats d'entretien sont souscrits par la SEMISAP pour le compte des locataires.

Ils ont pour but :

- D'optimiser et limiter les coûts des prestations à la charge des locataires et par conséquent les charges locatives ;
- D'assurer le bon fonctionnement des équipements ;
- D'assurer un bon niveau de prévention, de sécurité et de confort dans les logements ;
- D'intervenir rapidement en cas de panne, selon les délais fixés aux marchés.

Cet accord est conclu pour l'ensemble des logements du patrimoine de la SEMISAP. Il s'appliquera également à toute nouvelle résidence mise en service après la signature de l'accord.

Les clauses de l'accord s'appliquent aux contrats en cours et aux nouveaux qui pourraient être conclus.

▪ ARTICLE 2 – DURÉE DE L'ACCORD

En application de l'article 42 de la loi du 23 décembre 1986, le présent accord est conclu pour une durée indéterminée.

Il peut être dénoncé par l'une des parties par lettre recommandée avec accusé de réception. La dénonciation de cet accord devra recueillir la majorité des signataires de cet accord et prend effet à l'expiration du sixième mois qui suit la réception de la lettre recommandée.

L'accord continue, néanmoins, de produire effet jusqu'à l'entrée en vigueur de l'accord destiné à le remplacer, ou, à défaut de la conclusion d'un nouvel accord, pendant une durée d'un an.

▪ ARTICLE 3 – INFORMATION DU LOCATAIRE

En application de l'article 42 de la loi du 23 décembre 1986, l'accord collectif sera notifié lors de son entrée en vigueur individuellement à chaque locataire sous la forme suivante :

- Diffusion de l'accord sur le site internet de la SEMISAP ;
- Mention de l'accord sur l'avis d'échéance suivant la date de signature de l'accord ;
- Information dans les halls d'entrée.

Les Amicales de locataires, dans le cadre de leur action, contribuent également à l'information des locataires sur cet accord.

Il sera opposable à tous les locataires s'il n'est pas rejeté par écrit par 50% des locataires dans un délai de 2 mois à compter de sa notification.

Afin d'informer les nouveaux locataires de cet accord, il leur sera remis lors de la signature du bail.

▪ ARTICLE 4 – CONTRATS D'ENTRETIEN VISES PAR L'ACCORD COLLECTIF

L'accord-collectif porte sur les contrats suivants :

- **Entretien des équipements de production d'eau chaude et de chauffage individuels gaz** : Ce contrat comprend la visite d'entretien annuelle et obligatoire, aux termes du décret n°9009-649 du 9 juin 2009, ainsi que toutes les interventions de dépannages en cas de problème privant le locataire d'eau chaude et de chauffage (part récupérable dans les charges : P2).
Un défaut d'entretien des chaudières individuelles peut être une cause légale de résiliation du bail.
- **Entretien de la robinetterie** : ce contrat comprend une visite d'entretien préventif annuelle ainsi que toutes les interventions de dépannages pour de menues réparations (part récupérable dans les charges : P2).

▪ **ARTICLE 5 – FACTURATION**

Les prestations relatives aux contrats d'entretien constituent des réparations locatives aux termes du décret du 26 août 1987. La SEMISAP se substituant au locataire, les frais afférents sont récupérables auprès de ce dernier lors de la régularisation des charges annuelles.

▪ **ARTICLE 6 – OBLIGATIONS ET RESPONSABILITES**

Le locataire doit donner accès aux différents prestataires, au moins une fois par an, de sorte que ceux-ci puissent procéder aux visites annuelles préventives programmées, ainsi que pour toutes les visites de dépannage ou de mise en sécurité.

Toute absence du locataire, même justifiée, qui ne permettrait pas la réalisation des prestations, ne pourra soustraire ce dernier à l'obligation de paiement des provisions pour charges mensuelles correspondantes.

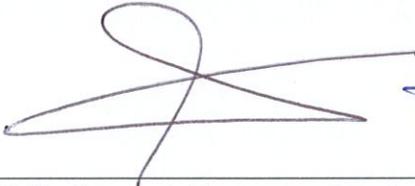
La mise en place des contrats d'entretien n'exonère pas le locataire de la responsabilité concernant :

- L'entretien courant de son logement et des équipements, au-delà des réparations couvertes par le contrat ;
- Les pertes et dégradation, volontaires ou involontaires.

▪ **ARTICLE 7 – SUIVI DE L'ACCORD**

Dans le cadre d'une démarche de transparence, la SEMISAP et les associations de locataires procéderons au bilan annuel du présent accord, au cours d'un Conseil de Concertation Locative.

Fait en 3 exemplaires originaux, à Salon de Provence, le 24 juin 2025

SEMISAP <u>Représentée par</u> : M. ISNARD Nicolas 	CNL (Confédération Nationale du Logement) <u>Représentée par</u> : M. GUILBERT Jean-Paul 
CLCV (Confédération de la Consommation du Logement et du Cadre de Vie) <u>Représentée par</u> : M. IMBERT André	