

ACCORD COLLECTIF DE LOCATION PORTANT SUR LES
CONTRATS D'ENTRETIEN DES EQUIPEMENTS
INDIVIDUELS DE PRODUCTION DE CHAUFFAGE, D'EAU
CHAUDE ET LES ROBINETTERIES

Entre les soussignés :

L'Office Public de l'Habitat, HERAULT LOGEMENT, Etablissement Public à caractère Industriel et Commercial, immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés N° SIREN 273 400 010 dont le siège est situé- 100 Rue de l'Oasis CS 67249 - 34085 MONTPELLIER Cedex 4, représenté par Monsieur Gilles DUPONT, Directeur Général, fonction à laquelle il a été nommé suivant délibération du Conseil d'administration en date du 19 novembre 2019, agissant en vertu d'une délibération du 24 février 2026,

Et,

Les associations représentantes de locataires : AFOC, ASSECO-CFDT, CLCV, CNL, CSF et UFC QUE CHOISIR.

PREAMBULE

Selon l'article R.224-41-4 du Code de l'Environnement, les chaudières individuelles gaz doivent faire l'objet d'un entretien annuel à la charge du locataire. L'article 31-6 du règlement sanitaire départemental de l'Hérault prévoit quant à lui que les utilisateurs d'appareils individuels de chauffage, production d'eau chaude et conduits de fumées doivent les faire vérifier, nettoyer et/ou ramoner au minimum une fois par an.

Ces opérations doivent être effectuées par une entreprise qualifiée et un certificat doit être établi.

Le défaut d'entretien des chaudières peut être une cause de résiliation du bail, sur la base de l'article 7 d de la loi du 6 juillet 1989.

Aux termes de l'article 3 du décret n°82-955 du 9 novembre 1982 (et 87-713 du 26/08/1987), relatif aux charges récupérables sur le locataire, « les dépenses afférentes à l'entretien courant et aux menues réparations des installations individuelles qui figurent au III du tableau annexé (*de production de chauffage, d'eau chaude et distribution d'eau*), sont récupérables lorsqu'elles sont effectuées par le bailleur aux lieux et place du locataire ».

Soucieux de garantir un entretien annuel effectif des équipements individuels de production de chauffage, d'eau chaude et des robinetteries, conforme, fiable et de qualité, ainsi que d'améliorer le service rendu aux locataires, HERAULT LOGEMENT assure donc l'entretien des équipements individuels susvisés, aux lieux et place des locataires, par le biais de contrats d'entretien avec des prestataires qualifiés, et en récupère le coût au titre des charges récupérables.

À l'issue des échanges avec les associations représentatives des locataires lors du dernier Conseil de Concertation Locative (CCL), il a été décidé qu'il était préférable que ces opérations d'entretien et menues réparations continuent à être assurées par HERAULT LOGEMENT, afin de garantir la sécurité des personnes, des installations ainsi que la qualité des prestations réalisées.

HERAULT LOGEMENT propose donc aux associations représentatives de locataires présentes dans son patrimoine, de formaliser cela dans le présent accord collectif de location, conformément aux dispositions de l'article 42 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986.

ARTICLE 1 : OBJET DU PRESENT ACCORD COLLECTIF

Le présent accord collectif a pour objet de formaliser l'accord des parties pour qu'HERAULT LOGEMENT continue à faire réaliser, aux lieu et place des locataires, les prestations d'entretien et menues réparations des équipements individuels de production de chauffage et d'eau chaude sanitaire ainsi que des robinetteries, via des contrats d'entretien conclus avec des prestataires qu'il a sélectionnés et à en récupérer le coût au titre des charges récupérables.

Les objectifs des parties sont les suivants :

- Assurer la sécurité des équipements et par conséquent celle des locataires/occupants,
- Assurer un bon niveau de prévention, de confort et de sécurité dans les logements.
- Optimiser et limiter les coûts des prestations à la charge des locataires/occupants et par conséquent des charges locatives.
- Assurer le bon fonctionnement des équipements individuels.
- Intervenir en cas de panne, selon les délais fixés aux marchés.

Les parties conviennent par ailleurs d'intégrer au présent accord et aux prestations des contrats d'entretien visés, le remplacement des joints silicone, non listés au décret charges, conformément aux dispositions de l'art L442-3 du CCH car ces prestations contribuent à l'amélioration de la sécurité et la prise en compte du développement durable, en permettant d'éviter des fuites et des dégâts des eaux importants, mettant en jeu la sécurité des biens et des personnes.

Les contrats d'entretien visés par cet accord, ne comprennent pas les interventions et/ou réparation(s) liée(s) aux dysfonctionnements causés par un usage anormal ou une dégradation des équipements par le(s) locataire(s) et occupant(s) des logements, qui resteront, le cas échéant, à la charge du ou des locataire(s) ou occupant(s) concerné(s).

ARTICLE 2 : LES CONTRATS D'ENTRETIEN VISES PAR L'ACCORD COLLECTIF

- Sont concernés par le présent accord les contrats d'entretien conclus par HERAULT LOGEMENT pour l'entretien des différents équipements individuels de production de chauffage, d'eau chaude sanitaire ainsi que des robinetteries, qu'HERAULT LOGEMENT a fait installer dans les logements.

Il est précisé que chaque logement dispose d'équipements différents en fonction de ses caractéristiques propres, de sa période de construction etc...

- Equipements et prestations concernés :
 - Contrats d'entretien des équipements individuels de production de chauffage (et de froid le cas échéant) : chaudières gaz tous types, pompes à chaleur (PAC) tous types, cheminées/inserts/poêles à bois ou à granules/à pellets et conduits feux associés, systèmes hybrides (ex : PAC + chaudière gaz) ...
 - Ils comprennent la visite d'entretien annuelle et obligatoire et pour les équipements bois (tous types) reliés à des conduits de fumée, jusqu'à deux visites annuelles. Ils comprennent également les dépannages en cas de problème privant le locataire de chauffage et relevant de l'entretien courant et des menues réparations (hors usage anormal ou dégradation cf. article 1 du présent accord).

- Contrats d'entretien des équipements individuels de production d'eau chaude sanitaire : chaudières gaz tous types, chauffe-bains, chauffe-eaux électriques, chauffe-eaux solaires, les pompes à chaleur (PAC) y compris ballons thermodynamiques, systèmes hybrides (ex : chaudière gaz + chauffe-eau solaire) ...
 - Ils comprennent la visite d'entretien annuelle et obligatoire, conformément aux dispositions légales en vigueur, ainsi que les dépannages en cas de problème privant le locataire d'eau chaude et relevant de l'entretien courant et des menues réparations (hors usage anormal ou dégradation cf. article 1 du présent accord).
- Contrats d'entretien robinetterie (eau et gaz) :

Ces contrats ont pour but d'éviter qu'une fuite dure dans le temps et n'engendre des surconsommations et des sinistres.

- Ils comprennent une visite annuelle préventive ainsi que les dépannages en cas de problème relevant de l'entretien courant et des menues réparations, notamment les joints, y compris silicone (hors usage anormal ou dégradation cf. article 1 du présent accord).

- L'entretien est géré par le bailleur et réalisé par un prestataire choisi par ce dernier.

Afin d'assurer les prestations comprises dans les contrats d'entretien, HERAULT LOGEMENT passe des marchés pluriannuels avec des prestataires qualifiés, qu'il sélectionne à l'issue d'une procédure de mise en concurrence, conformément aux règles de la commande publique.

Les tarifs des contrats d'entretien varient en fonction du type d'équipement concerné et sont révisibles chaque année selon l'évolution des indices publiés annuellement par l'INSEE visés aux marchés.

- En application des dispositions de l'article 3 du décret n°82-955 du 9 novembre 1982 précité, les prestations faisant l'objet des contrats d'entretien susvisés, constituent donc des charges récupérables par HERAULT LOGEMENT auprès du locataire.

Leur montant dépend des équipements présents dans chaque logement.

Le montant TTC annuel des contrats d'entretien des équipements présents dans chaque logement est répercuté de façon échelonnée mensuellement en tant que provision pour charges, portée sur l'avis d'échéance mensuel et quittancée mensuellement au(x) locataire(s)/occupant(s) de chaque logement et pourra faire l'objet d'une régularisation annuelle.

- Le(s) contrat(s) d'entretien visés à l'article 2 du présent accord, et gérés par le bailleur en lieu et place des locataires, sont obligatoires pour ces derniers. Les locataires ne peuvent donc pas les résilier de leur propre chef.

Les locataires s'engagent à laisser le(s) prestataire(s) chargés par Hérault Logement de l'exécution de ces contrats, entrer dans leur logement afin d'effectuer toute visite d'entretien ou de dépannage.

La mise en place des contrats n'exonère pas le locataire de son obligation générale d'entretien du logement ni de sa responsabilité liée à un mauvais usage ou une dégradation des équipements concernés.

ARTICLE 3 : CHAMP D'APPLICATION DE L'ACCORD COLLECTIF

Le présent accord collectif est conclu pour l'ensemble des logements du patrimoine d'HERAULT LOGEMENT, ainsi que pour le patrimoine pouvant être géré pour le compte de tiers. Il s'appliquera également à tous les logements mis en service après sa signature.

Les clauses de l'accord s'appliquent aux contrats de location en cours et aux nouveaux baux.

ARTICLE 4 : INFORMATION DES LOCATAIRES

Le présent accord sera mentionné et annexé à tous les nouveaux contrats de location.

Il sera porté à la connaissance des locataires en place, via une information individuelle jointe à leur avis d'échéance (mention sur avis d'échéance papier ou mail pour les locataires adhérant à la dématérialisation). Il sera consultable sur le site Internet de l'Office, ainsi que dans toutes les agences, et tenu à la disposition de tout locataire qui en ferait la demande.

ARTICLE 5 : DUREE DE L'ACCORD COLLECTIF

Le présent accord est conclu à compter de sa signature et pour une durée indéterminée. Il se substitue à tout accord pouvant exister sur le même objet.

Il prendra effet le 1^{er} juin 2026, deux mois après sa notification aux locataires par le bailleur, conformément aux dispositions de l'article 42 de la loi du 23 décembre 1986 et de l'article 4 alinéa 2 ci-dessus, s'il n'a pas été rejeté par écrit dans ce délai, par plus de 50% des locataires concernés.

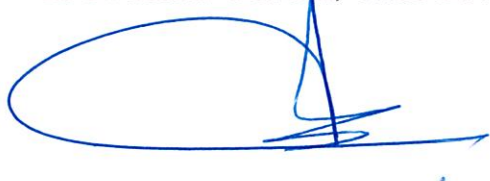
L'accord sera ensuite considéré comme obligatoire et applicable à tous les occupants de logements compris dans le patrimoine d'HERAULT LOGEMENT.

Il pourra être révisé à la demande d'une ou plusieurs parties signataires, adressée aux autres par courrier motivé, ou en cas d'évolution jurisprudentielle, législative ou réglementaire impactante. Il continuera à produire ses effets jusqu'à l'entrée en vigueur d'un nouvel accord.

Fait à Montpellier, le 26/02/2026

2026

Pour l'OPH Hérault Logement,
Le Directeur Général, Gilles DUPONT

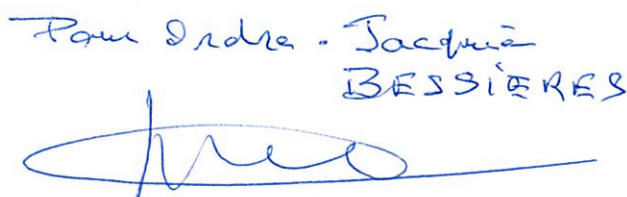


Pour l'AFOC 34,
Son président Thierry PRUNIER



Pour l'ASSECO-CFDT 34,
Son président Jean-Paul RICHAUD

Pour André - Jacques
BESSIERES



Pour la CLCV 34,
Son président Jean Delimard

PV



Pour la CNL 34,
Sa présidente Aline VEYRIE

Pour FABRE Roland



Pour la CSF 34
Sa présidente Paule ABLITZER



Pour l'UFC QUE CHOISIR 34,
Son président Gilbert RIEU

