

Accords collectifs portant sur le mode de régularisations des charges indues des charges locatives pris en application de l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée.

Approbation Conseil de Concertation locatif du :

Approbation Conseil d'administration de la SA Régionale d'HLM de LYON du :

21/10/2015

OBSERVATIONS PRELIMINAIRES

A l'occasion du contrôle des comptes de charges de l'exercice 2014, les représentants des locataires membres de l'association ADL-HLM ont constaté que des postes de dépenses étaient systématiquement considérés comme récupérables, alors qu'un certain nombre de jurisprudences les avait clairement définis comme des charges propriétaires qui ne pouvaient pas être récupérées auprès des locataires.

Il s'agissait pour l'essentiel du coût des abonnements téléalarme ascenseur, de la location des bacs et containers, de l'entretien des extincteurs et du débarrassage des encombrants.

Le contrôle s'est étendu sur les charges des exercices 2012 et 2013 et la demande de correction a finalement représenté environ 50 000 €.

Les représentants des locataires se sont alors rapprochés de la Direction Générale de la Société Régionale d'HLM de Lyon qui a indiqué que le remboursement de cette somme pouvait occasionner des difficultés à la SA Régionale d'HLM de Lyon et qu'au-delà, des postes de dépenses déjà cités, certaines demandes de correction étaient contestables.

Les représentants des locataires également administrateurs ont été sensibles à l'argument et ont indiqué que l'objectif partagé, le but de l'association ADL-HLM n'était pas de mettre en difficulté la société mais de protéger les intérêts des locataires.

Ils considèrent néanmoins qu'une plus grande attention aurait dû être portée sur les postes importants de charges non récupérables, comptabilisées en récupérables,

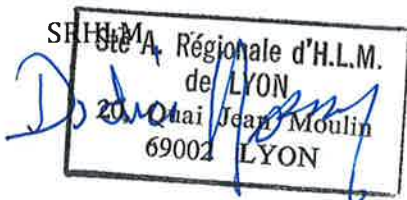
Après concertation et dans un objectif de repartir sur des bases saines pour 2015 et les années futures il a été convenu ce qui suit:

- 1- Les sommes dues à rembourser aux locataires pour les exercices antérieurs à l'année 2015 s'élèvent après concertation à un montant de 38 805,63 € selon le tableau de répartition ci-après annexé, étant précisé que le groupe locatif dit « le Triangle du Génie » ne sera pas concerné car les sommes dûes aux locataires (3 494,89 €) sont compensées par la régularisation débitrice qui n'avait pas été constatée dans les comptes de 2014 (-3 868 €).

Ce montant est ferme et définitif et ne pourra être remis en question par l'une ou l'autre des parties.

- 2- La régularisation des charges auprès des locataires sera créditée sur le quittancement du mois d'octobre, après l'approbation du présent protocole par la Conseil d'administration de la Société Régionale de Lyon.
- 3- Pour prévenir toutes contestations pour les années futures et à partir du 1/01/2015, un livret analytique distinguant les travaux récupérables des travaux à la charge du propriétaire sera présenté à la concertation locative pour accord.
- 4- S'agissant du problème particulier des abonnements téléphoniques, il est convenu que la charge récupérable sera limitée à un coût mensuel de 15 euros HT et le dépassement éventuel de ce coût d'objectif sera considéré comme engagé dans le seul intérêt de la SA Régionale d'HLM et ne sera pas récupéré auprès des locataires.
- 5- Le problème particulier de l'éventuelle récupération du coût d'entretien : « des freins de porte et serrures » fera l'objet d'une discussion en concertation locative.
- 6- Le problème particulier des travaux récupérables effectués par la Régie fera l'objet d'une discussion en concertation locative qui déterminera la nature des travaux récupérables confiés à la Régie et fixera un prix d'objectifs afin que tous les dépassements soient considérés comme des travaux effectués dans le seul intérêt de la Société Régionale d'HLM de Lyon.

Signatures



ASSOCIATION DE LOCATAIRES

DANIEL TSITSONIS
F.D.L.H.L.M.

[Signature]

ANNEXE -1-

TOTAL BRON POUR 3 891,65 €

Détail :

- Locations des bacs et containers pour 2013 et 2014 soit 1616,66 € + 1520,78 € = 3 137,44 €
- Entretiens extincteurs pour 2013 et 2014 soit 494,90 + 259,31 = 754,21 €

TOTAL SATHONAY CAMP POUR 430,18 €

Détail :

- Locations des bacs et containers pour 2013 et 2014 soit 286,46 € + 143,72 € = 430,18 €

TOTAL LA VALBONNE 1+2 POUR 4 694,01 €

Détail :

- Locations des bacs et containers pour 2013 et 2014 soit 2260,63 € + 2268,18 € = 4 528,81 €
- Entretiens extincteurs 2014 = 165,20 €

TOTAL PERRACHE POUR 6 331,17 €

Détail :

- Abonnements téléalarme ascenseur pour 2012, 2013, 2014
32, rue Quivogne = 812,68 €
34, rue Quivogne = 605,05 €
36, rue Quivogne = 766,70 €
41, rue Smith = 698,62 €
45, rue Smith = 627,28 €
49, rue Smith = 633,77 €
- Frais de dératisation 2014 = 121,00 €
- Frais de graffitis 2014 = 550,00 €
- Locations des bacs et containers pour 2013 et 2014 soit 756,77 € + 759,30 € = 1 216,07 €

TOTAL BERTHELOT POUR 5 211,61 €

Détail :

- Abonnements téléalarme ascenseur pour 2012, 2013, 2014 = 1002,24 €
- Locations des bacs et containers pour 2013 et 2014 soit 238,72 € + 239,52 € = 478,24 €
- Entretiens extincteurs pour 2013 et 2014 soit 559,80 € + 548,87 € = 1 108,67 €
- Rénovation ascenseur 2014 = 1 066,58 €
- Encombrants 2013 et 2014 soit 1231,58 € + 324 € = 1 555,88 €

TOTAL MONTAGNY POUR 4 066,39 €

Détail :

- Abonnement téléalarme ascenseur 2014 = 226,78 €
- Locations des bacs et containers pour 2013 et 2014 soit 207,72 € + 208,42 € = 416,14 €
- Entretiens extincteurs 2013 et 2014 soit 2031,03 € + 759,52 € = 2 790,55 €
- Encombrants 2013 et 2014 soit 332,92 € + 300,00 € = 632,92 €

TOTAL SEQUOIA POUR 4 823,50 €

Détail :

- Abonnement téléalarme ascenseur 2012, 2013, 2014 = 810,97 €
- Locations des bacs et containers 2013 et 2014 soit 701,66 € + 704,04 € = 1405,70 €
- Entretiens extincteurs 2013 et 2014 soit 1995,71 € + 611,12 € = 2 606,83 €

TOTAL LA VALBONNE III POUR 1 061,44 €

Détail :

-Locations bacs et containers 2013 et 2014 soit 529,83 €+531,61 €

TOTAL VILLEURBANNE POUR 4800,79 €

Détail :

-Abonnement téléalarme ascenseur 2012, 2013, 2014 682,33 €

-Locations des bacs et containers 2013 et 2014 soit 133,93 €+134,38 € = 268,31 €

-Entretiens extincteurs 2013 et 2014 soit 1799,97 €+1590,88 € = 3 390,85 €

-Encombrants 2014 = 278,30 €

-Dératisation 2014 = 181,00 €

TOTAL TRIANGLE DU GÉNIE POUR 3 494,89 €

Détail :

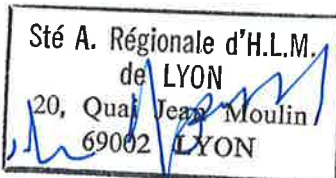
-Abonnements téléalarme ascenseur 2012,2013, 2014

Bâtiment A = 851,64 €

Bâtiment B = 978,70 €

-Locations des bacs et containers 2013 et 2014 soit 830,89 €+833,66 € = 1 664,55 €

TOTAL DES GROUPEs 38 805,63 €



Amel H. TSONI