

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

ENTRE-LES SOUSSIGNES :

D'une part,

Le collectif de la Cité MIGNOT, représenté par Daniel TSITSONIS également administrateur représentant les locataires au Conseil d'administration de la SR HLM de Lyon et représentant à ce titre la Confédération Syndicale des Familles, Métropole de Lyon et du Rhône domicilié 276, rue Duguesclin - 69003 Lyon.

D'autre part

La SRHLM DE LYON 35 rue Louis Blanc 69 006 Lyon représentée par son Directeur Général Didier MACIOCIA, dûment habilité à cet effet par délibération de son Conseil d'administration en date du 14 mai 2019.

Il est préalablement exposé :

- 1- Le Décret n° 2008-1411 du 19 décembre 2008 prévoit que lorsque le gardien ou le concierge d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles assure, conformément à son contrat de travail, l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets, les dépenses correspondant à sa rémunération et aux charges sociales et fiscales y afférentes sont exigibles au titre des charges récupérables à concurrence de 75 % de leur montant, y compris lorsqu'un tiers intervient pendant les repos hebdomadaires et les congés prévus dans les clauses de son contrat de travail, ainsi qu'en cas de force majeure, d'arrêt de travail ou en raison de l'impossibilité matérielle ou physique temporaire pour le gardien ou le concierge d'effectuer seul les deux tâches.

Ces dépenses ne sont exigibles qu'à concurrence de 40 % de leur montant lorsque le gardien ou le concierge n'assume, conformément à son contrat de travail, que l'une ou l'autre des deux tâches.

Enfin, ce même décret prévoit que les dépenses de personnel d'encadrement technique chargé du contrôle direct du gardien, du concierge ou de l'employé d'immeuble sont récupérables sur les locataires à concurrence de 10% de leur montant.

- 2- C'est dans ce cadre juridique que La SRHLM DE LYON considère que la gardienne du Groupe locatif de Perrache assure, conformément à son contrat de travail, l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets. En conséquence les dépenses correspondant à sa

Mox

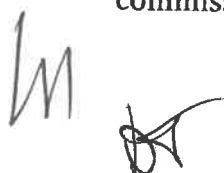
rémunération et aux charges sociales et fiscales y afférentes sont exigibles au titre des charges récupérables à concurrence de 75% de leur montant.

- 3- En revanche, la SRHLM DE LYON n'applique pas les dispositions réglementaires qui permettrait la récupération des dépenses d'encadrement technique de la gardienne.
- 4- Les représentants des locataires contestent ce taux de récupération de 75% et considère que les dépenses ne sont exigibles qu'à concurrence de 40 % car la sortie des poubelles est assurée par la Métropole de Lyon au titre d'un service complet de traitement des déchets qui consiste « à sortir Les bacs roulants du lieu de stockage au point de collecte et de les rentrer après vidage par le personnel chargé de la collecte ».
- 5- La SRHLM DE LYON a fait connaître aux représentants des locataires son désaccord sur cette interprétation restrictive des textes réglementaires et a maintenu sa position initiale faute d'une jurisprudence claire qui l'infirmes. Elle a précisé que dans le cas contraire, le poste de gardienne de Perrache serait transformé en poste de simple employée d'immeuble avec modification de son contrat de travail.
- 6- A plusieurs occasions, notamment lors de réunions de concertation locative et de conseils d'administration, les représentants des locataires ont également maintenu leur position et fourni à la SRHLM DE LYON un certain nombre de documents qui tend à étayer leur raisonnement juridique. Ils ont précisé qu'ils se réservaient toutes possibilités pour engager les actions nécessaires à la reconnaissance de leur droit.
- 7- Dans le but de rechercher un règlement amiable en dehors de tout cadre contentieux, les représentants de locataires ont fait part à La SRHLM DE LYON d'une proposition de règlement amiable. Après plusieurs réunions et négociations, les parties se sont accordées pour aboutir à une solution transactionnelle dans le respect de la réglementation applicable.
- 8- Nonobstant cette recherche d'une solution réglementaire, il est précisé qu'un locataire du groupe locatif de Perrache a engagé une action contentieuse qui porte également sur le taux de récupération des salaires de la gardienne.

L'action contentieuse étant pendante devant le Tribunal d'instance et la transaction ne pouvant porter sur des actions contentieuses en cours, ce cas particulier est en conséquence exclu du présent protocole.

- 9- Le présent accord collectif s'inscrit notamment dans le cadre des dispositions de l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 modifié par LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 13 qui prévoit que les accords collectifs portant sur tout ou partie de leur patrimoine, peuvent être conclus par une association affiliée à une organisation siégeant à la commission nationale de concertation, présente dans le patrimoine du bailleur.

Ces accords sont obligatoires sur tout ou partie du patrimoine dès lors qu'ils ont été conclus par une ou plusieurs associations affiliées à une organisation siégeant à la commission nationale de concertation, présentes dans le patrimoine du bailleur ;



Ces accords ne sont pas obligatoires s'ils ont été rejetés par écrit par 50 % des locataires concernés, dans un délai de deux mois à compter de leur notification individuelle par le bailleur.

C'est dans ces conditions que les parties sont convenues ce qui suit :

Article 1 : Objet

Le présent protocole transactionnel a pour objet, dans le cadre de concessions réciproques, de clôturer définitivement le litige portant sur le taux de récupération sur les locataires de la charge salariale de la gardienne de Perrache, de maintenir la fonction de gardien sur ce groupe locatif et de la récupération des dépenses de personnel d'encadrement technique définie par la réglementation.

Le présent protocole a également pour objet de mettre fin aux réclamations des représentants de locataires sur d'éventuel remboursement de charges récupérables résultant de l'application du taux de récupération des salaires de la gardienne de 75% avant le 1^{er} janvier 2019.

Cet accord porte strictement sur les logements de PERRACHE et, en conséquence, seuls les locataires de cette résidence sont concernés par le présent accord au sens de la réglementation.

Article 2 : fonction de gardiennage du groupe locatif de Perrache

La SRHLM DE LYON maintient pendant toute la durée du protocole le poste de gardien sur le groupe locatif de Perrache sans modification de ses fonctions actuelles.

A partir du 1^{er} janvier 2019, les dépenses correspondant à sa rémunération et aux charges sociales et fiscales y afférentes seront exigibles au titre des charges récupérables à concurrence de 40 % de leur montant et les dépenses d'encadrement technique de la gardienne seront récupérées à hauteur de 10%

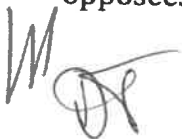
Article 3 : Renoncement des représentants des locataires à toute remise en cause du taux de récupération avant le 01/01/2019.

Les représentants de locataires abandonnent toute réclamation et/ou de demande de remboursement résultant de l'application du taux de récupération des salaires de la gardienne de Perrache de 75% avant le 01/01/2019.

Cette disposition ne s'applique pas au locataire ayant engagé une action contentieuse sur ce motif avant la signature du présent protocole.

Article 4 - Renonciation à recours

L'accord collectif valant transaction, il est également conclu sans reconnaissance de responsabilité en application des dispositions des articles 2044 et suivants du Code Civil, les parties signataires entendent mettre irrévocablement fin au différend les ayant opposées et exposé dans les présentes.



En conséquence, les parties renoncent à toute demande future en lien avec ce différend et de manière irrévocable renonce à toute instance, action ou recours ultérieur qu'il soit amiable ou contentieux, devant quelque instance que ce soit, pour tout point objet du présent protocole ayant pour cause directe ou indirecte les faits et l'opération exposés et plus largement l'exécution du marché de travaux objet du présent protocole transactionnel.

Selon les termes de l'article 2052 du Code Civil, cette convention revêt l'autorité de la chose jugée en dernier ressort.

ARTICLE 5- Portée de l'accord collectif

L'accord collectif porte sur la seule partie du patrimoine composée par le groupe locatif de la Cité MIGNOT (rue Smith et rue Guivogne Lyon 02).

Article 6 - Exécution - Prise d'effet

Le présent protocole prendra effet après la consultation des locataires.

Dans le cas où le présent accord était rejeté par écrit par plus de 50% des locataires de la Cité Mignot, il serait considéré comme nul et non avenu de telle sorte qu'aucune des parties ne pourrait s'en prévaloir.

Dans ce cas, les parties conviennent de se revoir pour rechercher une solution amiable.

Article 6- Conditions de dénonciation, de renouvellement ou de révision.

Cet accord est d'une durée indéterminée. Il pourra être révisé dans le cas de la survenance d'une modification réglementaire qui rendrait impossible son exécution ou qui en bouleverserait l'équilibre économique. Dans ce cas, la partie la plus diligente demanderait sa révision par saisine de la commission de concertation locative.

Pour l'exécution du protocole, les parties élisent domicile en leur siège respectif.

Le présent protocole est établi en deux exemplaires originaux.

Fait à Lyon le 23 mai 2019

Pour le collectif de la Cité MIGNOT,
Daniel TSITSONIS
Administrateur représentant les locataires
Conseil d'administration de la SR HLM de Lyon
Représentant à ce titre la Confédération Syndicale des Familles



Pour La SRHLM DE LYON
Son Directeur Général

Dimitri Nacouia

S.A. RÉGIONALE d'H.L.M. de LYON
35, rue Louis Blanc
69003 LYON
Tél. 04 78 47 63 02
Caisses d'Épargne Rhône Alpes
IBAN: FR76 1382 5102 0008 7793 2288 037

