

# ACCORD COLLECTIF PORTANT SUR LE REEMPLACEMENT DES AVERTISSEURS DE FUMEE (DAAF) DANS LES LOGEMENTS

## I. Objet de l'accord.

Le présent accord a pour objet de définir, dans le cadre de l'article R 142-3 du Code de la Construction et de L'Habitation, sur l'ensemble des logements gérés par ACM HABITAT :

- Le renouvellement du/des D.A.A.F. (en fonction de la configuration du logement) et l'adaptation de l'installation DAAF en cas de handicap auditif de l'occupant au moment de la pose,
- L'extension de garantie à 5 ans en cas de défaut de(s) l'appareil(s),
- La récupération et le recyclage de(s) l'ancien(s) appareil(s),

## II. Champ d'application.

Le présent accord est conclu pour l'ensemble des logements d'ACM HABITAT et le lie à l'ensemble de ses locataires.

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

## III. Contexte et cadre réglementaire.

Les DAAF ont été installés dans les logements sur la période 2014-2015 par un prestataire mandaté par ACM HABITAT, avec une garantie de 10 ans, sans impact financier pour les locataires.

La période de garantie et la durée de vie des détecteurs de fumée arrivant prochainement à leur terme, ceux-ci doivent être renouvelés.

A la différence de l'installation des DAAF qui était légalement à la charge du propriétaire bailleur, l'entretien et le renouvellement incombent à l'occupant du logement, comme le prévoit l'article R 142-3 du Code de la Construction et de L'Habitation.

Cependant, ACM HABITAT et les associations de locataires ont engagé une réflexion ayant pour objectifs :

- D'assurer le renouvellement conforme des équipements en milieu occupé afin de sécuriser l'ensemble du patrimoine et ses occupants, dans un principe de sécurité globale,
- D'être vigilant au recyclage des anciens équipements DAAF posés,
- De permettre aux locataires de répondre à l'exigence de déclaration à leur assurance habitation dans le cadre de la prévention Incendie.

Dans le cadre de l'article 42 de la loi n° 06.1290 du 23 décembre 1986 modifié par la loi 2009-323 du 25 mars 2009, il a ainsi été décidé avec les 5 associations représentant les locataires de proposer à tous les locataires des logements d'habitation concernés un accord collectif visant à équiper les logements avec un nouvel équipement DAAF de qualité répondant aux normes en vigueur et posé par un prestataire qualifié.

## IV. Le coût et principe de refacturation aux locataires

Dans un objectif de mutualisation, la prestation sera récupérée uniformément auprès des occupants à un prix unique de 36,70 € TTC par logement (conformément au marché conclu avec le prestataire), et ce, quel que soit le nombre de D.A.A.F. installés dans le logement ou les caractéristiques des D.A.A.F.

Les équipements particuliers individuels (personnes présentant un handicap) seront installés au cas par cas suite à une validation du besoin par ACM HABITAT et seront totalement pris en charge par ACM HABITAT.

Le quittancement de cette prestation sera effectué en 60 mensualités, à compter du mois suivant la date de début de pose des D.A.A.F. dans la résidence.

Les sommes redevables seront rattachées aux logements. En cas de départ d'un occupant, la charge restante sera transférée sur le nouvel occupant et ce sur toute la durée du remboursement de l'équipement. Les périodes de vacances entre deux occupants ou si la pose du ou des DAAF intervient dans un logement vacant, il sera calculé un prorata temporis entre chaque occupant et ACM HABITAT pour la période d'inoccupation.

Pour les logements mis en service au moment de la pose, la prestation de « pose » du ou des DAAF, seront pris en charge par ACM HABITAT.

En cas de dysfonctionnement de l'appareil durant le délai de garantie de dix années :

- S'il est constaté que le dysfonctionnement n'est pas lié à une utilisation non conforme de l'appareil (détérioration, malveillance, appareil manquant), il sera procédé au remplacement du DAAF défectueux par le prestataires titulaire des marché avec ACM HABITAT, sans frais pour le locataire.
- S'il est constaté que le dysfonctionnement est lié à une utilisation non conforme du DAAF (détérioration, malveillance, appareil manquant, ...), la réparation ou le remplacement du DAAF sera à la charge exclusive du locataire dans un délai de 8 jours après constatation.

Au-delà du délai de garantie du constructeur de 10 ans, le locataire devra prendre en charge le renouvellement du DAAF à ses frais, sauf modification de la réglementation ou signature d'un nouvel accord collectif locatif (ACL)

Cet accord collectif concerne les logements d'habitation du parc qui seront équipés par le prestataire à compter du 1er septembre 2024 et durera environ 18 mois (délai estimé par le prestataire pour le premier avis de passage).

En application de l'article 42 de la loi n.86.1290 du 23 décembre 1986 modifié par la loi 2009-323 du 25 mars 2009, le présent accord collectif sera soumis à l'approbation des locataires concernés. Dès lors qu'il a été signé par les 5 Associations représentant les locataires et qu'il n'a pas été rejeté par écrit par 50 % des occupants concernés, dans un délai de deux mois à compter de la notification individuelle faite par le bailleur, il sera ensuite considéré comme obligatoire et applicable à tous les « occupants » des logements, ce qui comprend les locataires titulaires d'un bail, ainsi que les ménages dont le bail a été résilié et qui sont redevables d'une indemnité d'occupation, afin que conformément à l'article R 142-3 du CCH, le renouvellement des DAAF bénéficie à tous les occupants des logements d'habitation.

## **V. Information aux locataires.**

ACM HABITAT informera l'ensemble des locataires en place dès la signature du présent accord par notification individuelle.

L'information sera également diffusée sur le site Internet d'ACM HABITAT.

Il sera par la suite annexé aux nouveaux contrats de location.

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

## **VI Suivi de l'accord**

Les parties signataires conviennent de rencontres périodiques afin de vérifier la mise en place de l'accord et déceler les difficultés d'application éventuelles.

L'initiative de ces rencontres appartient à l'une ou l'autre des parties, l'ensemble des signataires étant alors dûment convoqué.

## **VII. Durée de l'accord**

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 adressé aux autres parties.

La dénonciation prend effet à l'expiration du troisième 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.

Fait à Montpellier le .....21 juillet 2024..... en 6 exemplaires

Signatures

ACM HABITAT	UFC QUE CHOISIR	AFOC	CLCV	CNL	CSF
Alain BRAUN	Martine EUDEL	Thierry PRUNIER	Bernard GARNIER	Aline VEYRIE	Paule ABLITZER
					