

**ACCORD COLLECTIF PORTANT SUR L'AMELIORATION DE LA SECURITE
PAR UNE PRESTATION DE RENOUVELLEMENT
DES DETECTEURS AUTONOMES AVERTISSEURS DE FUMEE {DAAF}**

Entre les soussignés :

LA SIMAD, Société Anonyme d'Economie Mixte Locale, au capital de 1894400 euros, ayant son siège à la Mairie de Joigny (Yonne) Quai du 1er Dragon à JOIGNY. Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Sens sous le numéro B 506 350 057 00028.

Représentée par Monsieur BAUSSERON Christophe, agissant en qualité de Directeur Général,

ci-après désigné « SIMAD »
d'une part,

Et

L'association représentant des locataires« **ASSECO CFDT 89** »

ci-après désigné « l'association représentant les locataires »

d'autre part,

PREALABLEMENT AUX PRESENTES LES PARTIES ONT EXPOSE CE .QUI SUIIT :

La loi n°2010-238 du 9 mars 2010 a rendu obligatoire l'installation de Détecteurs Autonomes Avertisseurs de Fumée (ci- après« DAAF ») dans les lieux d'habitation, au plus tard le 8 mars 2015.

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR a mis à la charge du bailleur l'obligation d'installer le DAAF. Lors d'une mise en location, le bailleur doit s'assurer du bon fonctionnement du détecteur lors de l'établissement de l'état des lieux d'entrée.

Des DAAF ont ainsi été installés dans les logements de la SIMAD en 2015, par les agents de la SIMAD.

Conformément à l'article R142-3 du Code de la Construction et de l'Habitation (ci-après « CCH »), il revient au locataire, en cours de bail, de veiller au bon fonctionnement, à l'entretien et, si nécessaire, au renouvellement du DAAF. Le locataire doit tester régulièrement l'appareil. Si nécessaire, il doit remplacer le détecteur.

L'arrêté du 5 février 2013 précise les caractéristiques techniques que doivent obligatoirement respecter les DAAF. Il est ainsi prévu que les DAAF soient munis du marquage CE et doivent respecter la norme française NF EN14604, prévoyant que ces dispositifs doivent être remplacés en fin de vie pile (soit 10 ans), afin de garantir leur fiabilité.

La durée de vie des DAAF installés par la SIMAD arrivant prochainement à terme, il y a lieu de procéder à leur renouvellement par le locataire et à ses frais.

Pour des raisons de sécurité des personnes et des biens, la SIMAD souhaite procéder au renouvellement des DAAF et refacturer la prestation aux locataires en dérogeant ainsi à la liste des charges récupérables.

L'article L442-3 du Code de la Construction et de l'Habitation dispose qu'il peut être dérogé à la liste des charges récupérables, fixée par décret en Conseil d'Etat, par accords collectifs locaux portant sur l'amélioration de la sécurité ou la prise en compte du développement durable, conclus conformément à l'article 42 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986.

Il est donc proposé de conclure un accord collectif sur l'ensemble du patrimoine de la SIMAD portant sur le renouvellement des DAAF considérant que cela permet l'amélioration de la sécurité par la prévention des risques liés aux incendies.

L'article 42 de la loi n°86-1290 précité énonce que:

« Les bailleurs de logements sociaux peuvent conclure avec une ou plusieurs associations de locataires, des accords collectifs locaux portant sur tout ou partie de leur patrimoine ».

Ces accords peuvent porter notamment sur les loyers, les suppléments de loyers pour les organismes d'habitations à loyer modéré, la maîtrise de l'évolution des charges récupérables, la grille de vétusté, l'amélioration et l'entretien des logements ainsi que des parties communes, les locaux résidentiels à usage commun.

Ces accords sont obligatoires sur tout ou partie du patrimoine dès lors qu'ils ont été conclus:

Soit par une ou plusieurs associations affiliées à une organisation siégeant à la commission nationale de concertation, présentes dans le patrimoine du bailleur,
Soit par une ou plusieurs associations regroupant au moins 50% des voix de locataires aux élections au conseil d'administration ou au conseil de surveillance de l'organisme,
Soit par une ou plusieurs associations regroupant au moins 20% des locataires concernés par l'accord.

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. »

Le présent accord collectif est le document qui contractualise l'opération de renouvellement des DAAF entre le bailleur et le locataire. Ce document situe le contexte de l'opération ses caractéristiques, son financement et son incidence sur l'avis de paiement.

La SIMAD après avoir reçu l'avis favorable de l'association représentant les locataires présentes lors du Conseil de Concertation Locative du 11 février 2026 (ASSECO-CFDT) propose à l'association :

De valider les modalités de mise en œuvre de la prestation de renouvellement des DAAF répondant aux normes en vigueur, précisées dans le présent accord collectif:
De signer l'accord collectif visant à renouveler cet équipement dans les logements usage d'habitation en vue de sa soumission à tous les locataires/occupant concernés.

CECI EXPOSE. IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

c:> [Article 1- Objet de l'accord collectif](#) :

Le présent accord collectif conclu en application des dispositions de l'article 42 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 a pour objet l'amélioration de la sécurité d logement par la mise en œuvre d'une prestation de renouvellement des Détecteurs Autonomes Avertisseurs de Fumée (DAF) dans les logements à usage d'habitation en lieu et place des locataires/occupants.

Il porte :

Sur la nature et les conditions de réalisation des prestations engagées par la SIMAD au lieu et place des locataires/occupants pour le renouvellement des DAAF,
Sur les modalités de refacturation de la prestation aux locataires,
Sur le champ d'application de l'accord collectif.

c::> [Article 2 : Champ d'application de l'accord collectif](#)

Le présent accord collectif concerne l'ensemble des locataires/occupants des logements du parc locatif de la **SIMAD**.

Les occupants s'entendent du/des locataires titulaires du bail, ainsi que des occupants sans droit ni titre dont le bail d'habitation a été résilié.

Pour les logements nouvellement mis en service, ou vacants au moment de la poste, la prestation du renouvellement du DAAF, est prise en charge par la SIMAD.

Il est expressément convenu, que les logements listés ci-après ne sont pas concernés par l'accord collectif:

Les logements donnés en gérance par la SIMAD par une collectivité (gestion pour un compte de tiers),

Les logements mis en vacances volontaire pour raison de démolition, de restructuration, de vente ou à la suite d'un sinistre les rendant inhabitables ou inexploitable,

Les logements loués, ou mis à disposition de personnes morales (logements hors habitations classiques) ainsi que les commerces,

Les logements-foyers mentionnés à l'article R.832-20 du CCH dont la gestion est assurée par le propriétaire ou par un organisme autres que ceux mentionnés à l'article L.365-4 du CCH, les résidences hôtelières à un vocation sociale, les logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou d'un emploi et les locations meublées,

Les organismes agréés mentionnées à l'article L.365-4 du CCH exerçant les activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale pour les logements-foyers et logements familiaux gérés par ces organismes.

Cet accord collectif concerne les logements d'habitation qui seront équipés à compter du 1^{er} mai 2026.

c:> [Article 3 - Nature de la prestation :](#)

Les agents de la SIMAD procéderont au renouvellement du DAAF installé initialement par la SIMAD dans les logements.

Il est rappelé que les textes prévoient la mise en place d'un seul détecteur par logement, ce à quoi va se conformer la SIMAD. Toutefois, il est préconisé d'en installer un par étage dans les maisons ou les appartements à plusieurs niveaux.

[3.1 Dispositions générales :](#)

Il sera procédé au renouvellement d'un DAAF par logement.

Pour les locataires/occupants sourds ou malentendants, déjà équipés ou contraints de s'équiper d'un dispositif DAAF spécifique, il sera procédé au renouvellement du DAAF actuellement installé

par un DAAF ayant les mêmes caractéristiques. Le locataire devra s'assurer que le DAAF nouvellement installé soit toujours adapté à son handicap. La SIMAD prendra à sa charge le surcoût des DAAF spécifiques pour les locataires/ occupants handicapés.

c::> 3.2 Caractéristiques du DAAF

Le DAAF nouvellement posé dans les logements répond aux dispositions de l'arrêté du 5 février 2013 et à la norme CE, NF EN 14604 : 2005 et ND292.

Le dispositif est d'une durée de vie de dix {10} ans et comprend une pile (au lithium, de 10 ans).

c::> 3.3 Rendez vous de visite entretien non honoré par le locataire/occupant

Le DAAF sera remplacé lors de la visite d'entretien du logement. Dans le cas où le remplacement n'a pas pu se faire lors de la visite d'entretien ou si le locataire n'a pas honoré le rendez-vous, un dispositif particulier de relance sera mis au point.

11 s'agira d'abord d'un appel téléphonique, puis d'un courrier en lettre recommandée avec avis de réception.

c::> 3.4 Refus de réalisation de la prestation de pose du DAAF par la locataire/occupant, lors de la visite entretien

Il est rappelé qu'aux termes du bail signé avec la SIMAD le locataire/occupant est tenu de laisser pénétrer dans le logement toute personne mandatée par le bailleur à l'effet d'effectuer toutes visites techniques/et ou toutes réparations nécessaires.

L'accord collectif dûment approuvé, étant obligatoire et applicable tous les locataires/occupants du logement, la SIMAD prendra les mesures qui s'imposent en cas de refus persistant du locataire/occupant.

c::> 3.5 Récupération et recyclage du/des DAAF déposé(s)

Les anciens DAAF seront récupérés par la SIMAD.

La récupération et le recyclage des anciens DAAF par les agents de la SIMAD sont prévus dans le cadre de la mise en œuvre de la prestation de renouvellement des DAAF.

c::> 3.6 Fonctionnement/Entretien/Remplacement du DAAF

Les locataires/occupants devront toujours s'assurer du bon fonctionnement du DAAF en cours de bail.

En cas de défaut de l'appareil, durant la période de garantie (dix années), il sera procédé au remplacement du DAAF défectueux, à la charge de la SIMAD sur la durée de son marché avec la SIMAD, hors constatation d'utilisation de l'appareil non conforme à son usage (détérioration, malveillance, appareil maquant) En cas d'utilisation non conforme, la réparation ou le remplacement sera à la charge exclusive du locataire/occupant.

Au-delà du délai de garantie susvisé, le locataire devra reprendre en charge à ses frais l'entretien ou le renouvellement du DAAF sauf modification de la réglementation ou signature d'un nouvel accord collectif.

c:> Article 4: Conditions financières :

Dans un souci de mutualisation, la prestation de renouvellement du DAAF sera récupérée uniformément auprès des locataires/occupants, à un prix de (30€) TTC par DAAF posé.

Le montant récupéré correspond à 100% du coût de la fourniture du DAAF + pose.

Le locataire/occupant redevable du montant correspondant à la prestation, est le locataire/occupant présent dans le logement au jour de la pose du DAAF.

Le quittance de cette prestation sera réalisé en huit (8) mensualités de 3,75€ à compter du 1er mai pour se terminer le 31 décembre 2026.

La facturation sera portée sur l'avis de paiement et effectuée sur huit (8) mois consécutifs, à compter du 1er mai 2026.

En cas de départ du locataire/occupant, entre le jour de la pose et le huitième mois de facturation de la prestation, le locataire/occupant sera redevable de la totalité de la somme due, qui lui sera facturée dans son solde de tout compte.

c::::> Article 5 - Planification :

La prestation de renouvellement du DAAF sera effectuée lors d'une visite d'entretien réalisée par la SIMAD, sur la période principale allant du 1er mai **2026** au 31 décembre **2026**.

Au-delà de cette date, un délai supplémentaire de 2 mois est donné à la SIMAD pour équiper les logements des locataires n'ayant pas ouvert leur porte dans la période susvisée.

c::::> ARTICLE 6 - Validité de l'accord collectif

En application des dispositions de l'article 42 de la Loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 modifiée, l'accord collectif est obligatoire dès lors qu'il a été conclu :

Soit par une ou plusieurs associations affiliées à une organisation siégeant à la commission nationale de concertation, présentes dans le patrimoine du bailleur,

Soit par une ou plusieurs associations regroupant au moins 50% des voix des locataires aux élections au conseil d'administration ou au conseil de surveillance de l'organisme,

Soit par une ou plusieurs associations regroupant au moins 20% des locataires concernés par l'accord.

l'accord collectif dûment signé par l'association représentant les locataires est soumis à l'approbation des locataires/occupants concernés.

Il n'est pas obligatoire s'il a été rejeté par écrit par 50% des locataires/occupants concernés, dans un délai de deux (2) mois à compter de sa notification individuelle par le bailleur.

l'accord définitivement validé par les locataires/occupants **est considéré comme obligatoire et applicable à tous les occupants du logement.**

q ARTICLE 7 - Durée et dénonciation de l'accord collectif

q7_1 Durée

Le présent accord collectif prendra effet dans un délai de deux mois à compter de la notification individuelle aux locataires si cet accord n'a pas été rejeté par écrit par 50% des locataires concernés.

Le présent accord collectif est conclu pour une durée de dix (10) ans, correspondant à la durée de vie et de garantie du DAAF, pour l'ensemble des logements loués et/ou mis en location par la SIMAD à destination exclusive d'habitation.

7.2 Dénonciation

En cas d'évolution jurisprudentielle, législative ou réglementaire qui viendrait impacter de manière significative notamment la réparation des obligations entre le bailleur et les locataires/occupants en matière de gestion des DAAF, les parties s'engagent à revoir les conditions du présent accord et, le cas échéant, à y mettre fin si la nature des évolutions ci-dessus évoquées devait le rendre caduque.

Dans ce cas, le présent accord collectif continuera à produire ses effets jusqu'à l'entrée en vigueur d'un nouvel accord collectif, ou de son abandon.

ARTICLE 8- consultation de l'accord collectif par les locataires/occupants

Les locataires/occupants auront la possibilité de consulter le présent accord collectif au siège social de la SIMAD à tout moment après en avoir fait la demande écrite.

Fait à JOIGNY, le 11 février 2026

Page 6/6

Monsieur Christophe SAUSSERON

Directeur général de la SIMAD

Monsieur Bernard MAIMBOURG

Président de l'ASSECO-CFDT 89

2, avenue de Mayen • 89300 JOIGNY
Tél. 03 86 62 15 59 - Fax 03 86 62 17 6
SAEML au capital de 1 894 400 Euros
SIRET 506 350 057 00028 • APE 6820 A

