

**PROTOCOLE D'ACCORD
SUR LES CHARGES RECUPERABLES
Article 42 de la Loi n°86-1290 du 23 décembre 1986**

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La Société GECINA,
Société anonyme au capital de 469.878.360 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 592 014 476,
Dont le siège social est sis 16 rue des Capucines 75002 Paris,
Représentée par Monsieur Loïc HERVE, Directeur du Patrimoine Résidentiel et de Santé, dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci-après désignée le « Bailleur »,

D'UNE PART,

ET

L'Association des locataires de l'immeuble sis 10, rue du Docteur Roux - 191 rue de Vaugirard à Paris 15^{ème}, dénommée Association des Locataires du 10, rue du Docteur Roux,
Représentée par sa présidente, Madame Béatrice MELON-RIEY, dûment habilitée à l'effet des présentes,

Ci-après désignée l'« Association des locataires »,

D'AUTRE PART,

Toutes deux désignées ensemble ou séparément les « Parties ».

EXPOSE :

La société GECINA est propriétaire de l'immeuble résidentiel à vocation locative sis 10, rue du Docteur Roux - 191, rue de Vaugirard à Paris 15^{ème}.

Cette résidence bénéficie depuis plusieurs années d'un gardiennage de sécurité mis en place par le Bailleur pour le confort des locataires, ci-après dénommé Gardiennage de Sécurité. Ce gardiennage, assuré par un prestataire extérieur et indépendant du Bailleur, consiste en une garde physique dans le bureau d'accueil, l'agent de surveillance affecté à ce poste effectuant des rondes du lundi au vendredi de 19h30 à 5h00, le samedi de 11h00 à 19 h 00 et de 19 h00 à 7h00, le dimanche et les veilles de jours fériés de 7h00 à 19h00 et de 19h30 à 7h00.

Les frais afférents à ce Gardiennage de Sécurité ont été récupérés par le Bailleur sur les locataires à hauteur de 100 % de leurs montants dans le cadre de leurs apurements de charges individuels.

UK
RUR

En début d'année 2011, le Bailleur a proposé de substituer le Gardiennage de Sécurité par la mise en place d'un système de vidéo-protection, ce que l'Association des locataires a refusé, souhaitant maintenir le Gardiennage de Sécurité actuel qui lui donne entière satisfaction.

Le maintien intégral des conditions de gardiennage, pendant quatre années à compter de la prise d'effet du présent protocole, est une condition déterminante de la signature de celui-ci, sans laquelle l'association n'aurait pas contracté.

Pour ce qui concerne les dépenses relatives au gardiennage de jour assuré par Monsieur et Madame GUYARD, ci-après dénommé Gardiennage de Jour, elles ont été récupérées par le Bailleur sur les locataires à hauteur de 75 % de leurs montants dans le cadre de leurs apurements de charges individuels.

L'Association a contesté ces taux de récupérabilité pour les locataires bénéficiant d'un bail d'habitation signé en application de la loi 89-462 du 6 juillet 1989.

Les Parties se sont alors rapprochées et ont convenu de ce qui suit :

CONVENTION :

ARTICLE 1 : RECUPERATION DES CHARGES DE GARDIENNAGE DE JOUR

1.1. Les Parties conviennent de ramener le taux de récupérabilité des charges de Gardiennage de Jour de 75 % à 40 %, ce pour les exercices 2005, 2006, 2007 et 2008.

Le Bailleur s'engage en conséquence à rembourser aux locataires titulaires d'un bail d'habitation dans la résidence à la date d'entrée en vigueur du présent accord, en ce compris les locataires ayant dénoncé leur bail et en cours de préavis à la date d'effet du présent accord, telle qu'elle est définie à l'article 3 ci-après, la somme de 114 317.72 € se décomposant comme suit :

- 28 105.44 € pour l'exercice 2005 correspondant au groupe de charges HCO
- 1 693.25 € pour l'exercice 2005 correspondant au groupe de charges 284

- 24 396.47 € pour l'exercice 2006 correspondant au groupe de charges HCO
- 4 918.55 € pour l'exercice 2006 correspondant au groupe de charges 284

- 24 558.61 € pour l'exercice 2007 correspondant au groupe de charges HCO
- 2 200.73 € pour l'exercice 2007 correspondant au groupe de charges 284

- 26 490.09 € pour l'exercice 2008 correspondant au groupe de charges HCO
- 330.67 € pour l'exercice 2008 correspondant au groupe de charges 284
- 1 623.91 € pour l'exercice 2008 correspondant au groupe de charges HCO

Ces sommes seront portées au crédit des comptes des locataires concernés dans le mois suivant la date d'entrée en vigueur du présent accord.

En contrepartie, l'Association des locataires s'engage à ne procéder à aucune contestation de ce poste de dépenses récupérées à hauteur de 40 % au titre des régularisations de charges des exercices susvisés, à hauteur des montants suivants :

Bru

U



- 30 412.70 € pour l'exercice 2005 correspondant au groupe de charges HCO
- 1 128.83 € pour l'exercice 2005 correspondant au groupe de charges 284

- 26 421.99 € pour l'exercice 2006 correspondant au groupe de charges HCO
- 3 279.03 € pour l'exercice 2006 correspondant au groupe de charges 284

- 26 859.06 € pour l'exercice 2007 correspondant au groupe de charges HCO
- 1 467.16 € pour l'exercice 2007 correspondant au groupe de charges 284

- 28 945.57 € pour l'exercice 2008 correspondant au groupe de charges HCO
- 220.45 € pour l'exercice 2008 correspondant au groupe de charges 284
- 1 082.61 € pour l'exercice 2008 correspondant au groupe de charges HCO

1.2. Le présent protocole constitue une transaction au sens des dispositions des articles 2044 et suivants du Code Civil. Il a en conséquence autorité de la chose jugée en dernier ressort et chacune des parties renonce en conséquence, pour le présent et pour le futur, à toute contestation et/ou action, née ou à naître, qui trouverait son origine ou sa cause dans la récupération au titre des charges locatives des dépenses afférentes au Gardiennage de Jour pour les exercices 2004 à 2008.

ARTICLE 2 : RECUPERATION DES CHARGES DE GARDIENNAGE DE SECURITE

2.1 Il est expressément convenu que :

- pour les quatre ans à venir, le Gardiennage de Sécurité ne pourra être amoindri ou modifié de quelque façon que ce soit sans accord express et préalable de l'Association des locataires,
- que les dépenses engagées par le Bailleur au titre du Gardiennage de Sécurité sont récupérables sur les locataires au titre des charges locatives à hauteur de 100 % de leurs montants, ce tant pour les exercices déjà régularisés de 2005 à 2008 que pour ceux à venir (2009 et suivants).

2.2 En conséquence, la récupération à hauteur de 100 % de ce poste de dépenses, selon la clé de répartition actuelle pour les groupes de charges 284 (50 %) et PKG (50 %), est acceptée irrévocablement par l'Association des locataires, pour les exercices 2009 et suivants.

2.3 Préalablement à la signature du présent protocole, le contrat de Gardiennage de Sécurité en vigueur sur la résidence aura été mis à la disposition de l'Association des locataires au siège du Bailleur pour consultation.

2.4 Le Bailleur s'engage vis-à-vis de l'Association des locataires :

- à l'informer, dans un délai raisonnable, de tout changement, avenant ou nouveau contrat de Gardiennage de Sécurité entraînant une modification des clauses relatives au contenu de la prestation et/ou une augmentation du coût de ladite prestation supérieure à celle résultant du coût actuel indexé,
- à engager avec elle une négociation pour aboutir à un accord conjoint sur ces modifications,
- à étudier si nécessaire avec elle, et notamment en cas de désaccord, les nouvelles modalités de récupération de ce poste de dépenses sur les locataires.

bmm

4

ARTICLE 3 : ENTREE EN VIGUEUR

L'Association des locataires atteste qu'elle répond aux exigences du 2^{ème} alinéa de l'article 42 de la loi du 23 décembre 1986.

Le Bailleur notifiera, par lettre recommandée avec accusé de réception, le présent protocole à chacun des locataires dans les quinze jours suivant sa signature.

En conséquence, le présent protocole entrera en vigueur, à la date prévue à l'article 4, et sera obligatoire dès lors qu'il n'aura pas été rejeté par plus de 50 % des locataires dans un délai deux mois à compter de sa notification individuelle par le Bailleur à chacun des locataires.

A l'expiration dudit délai de deux mois, le Bailleur informera, par courrier simple, chacun des locataires de l'acceptation ou du rejet du présent protocole.

Il tiendra à disposition de l'Association des locataires les éléments de preuve justifiant le rejet éventuel.

ARTICLE 4 : DUREE

Le présent protocole est conclu pour une durée de QUATRE (4) ans qui prendra effet rétroactivement à compter du 1^{er} janvier 2012 pour expirer le 31 décembre 2015. Il se renouvellera par tacite reconduction pour des périodes d'égale durée à son expiration et à chaque renouvellement successif du protocole.

Chacune des parties aura la faculté de mettre un terme à la présente convention en notifiant sa décision par lettre recommandée avec accusé de réception moyennant un préavis de trois mois avant la date d'expiration du protocole initial ou du protocole renouvelé.

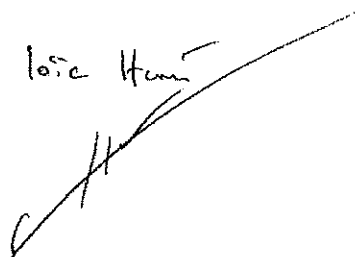
ARTICLE 5 : DIVERS

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est faite au siège social de chacune des Parties.


FAIT A PARIS LE 20/06/2012.

EN DEUX EXEMPLAIRES ORIGINAUX DONT UN POUR CHACUNE DES PARTIES

Pour la société GECINA

Loïc Henr


Pour l'Association des locataires


Christine MELON-RISOY
Présidente de
l'Association des locataires

