

Compte rendu réunion  
**EHPC, Eco Habitat Partagé Calmette**  
*Dimanche 02 mai 2021, 18:00/19:30*

**Présents :**

- |                |   |
|----------------|---|
| 1. Anne-Sophie | 11. Henri                               |
| 2. Armelle     | 12. Janine                              |
| 3. Benoît      | 13. Jean-René                           |
| 4. Bernard     | 14. Marie-Claire                        |
| 5. Catherine   | 15. Marie-T.                            |
| 6. Céline      | 16. Nelly ( <i>en visioconférence</i> ) |
| 7. Claude J.   | 17. Paulette                            |
| 8. Claude P.   | 18. Sara                                |
| 9. Eric        | 19. Sébastien                           |
| 10. Évelyne    | 20. Sasha                               |

**Excusés :**

- Joël (*pouvoir à Henri*)
- Paul

\*\*\*

**Ordre du jour**

1. Tour météo
2. Approbation du précédent compte-rendu
3. Suivi des décisions
4. Compte rendu du travail du groupe Règlement Intérieur
5. Points divers
6. Récapitulatif des prises de décision
7. Prochaine réunion : date et odj prévisionnel

\*\*\*

**2. Approbation du compte rendu de la réunion du 11 avril 2021**

- Le compte rendu est adopté.

**3. Suivi des décisions**

- Objectif à atteindre : épurer progressivement, éliminer ce qui reste depuis longtemps.
- Se référer au tableau mis à jour sur le blog.

**4. RÈGLEMENT INTÉRIEUR**

- Le règlement intérieur en cours a été adopté lors de l'Assemblée Générale du 27 mai 2018. Après discussion avec le collectif, cette version amendée pourrait être soumise au vote de l'Assemblée Générale des Copropriétaires programmée le 13 juin 2021.
- Le projet soumis à l'analyse du groupe ce jour est le fruit du travail de 7 personnes qui se sont réunies 13 fois pendant 90 minutes depuis septembre 2019 puis mai 2020 : il correspond à environ 130 heures de travail.
- Le sous-groupe a repris, analysé, enrichi tous les items du précédent document. En décembre 2020 et janvier 2021, il a été bloqué par la formule EHPC : l'appel à Tahar pour connaître des modalités de gestion des parties spéciales en habitat partagé est resté sans réponse et la réunion du 10 janvier n'a pas permis de statuer sur une formule pour le règlement des dites charges.
- Le groupe RI a fait des ajouts en s'appuyant sur les règlements d'autres structures participatives mais beaucoup se sont avérés ne pas appartenir au registre du règlement intérieur.

- La présence ce jour d'Annick BATTEUR, juriste de formation, permet de clarifier différents points :
  - ✗ Le **règlement de copropriété** et le **règlement intérieur** sont les seuls documents juridiques opposables aux tiers. Ces textes, liés à toute copropriété, sont obligatoires et il est difficile d'y introduire une notion d'usage social qui n'y existe pas. Le règlement intérieur fait état des charges d'usage social, de la formule mais rien d'autre. Les charges d'usage social ne sont pas opposables à un nouvel acquéreur : en cas de conflit, il peut y avoir procès. RC et RI font référence, ils ont été signés par chaque copropriétaire.
  - ✗ Il est essentiel de bien distinguer le règlement intérieur des **statuts de l'association** qui doivent être modifiés rapidement. L'objet social, la finalité de l'association sont à définir précisément car c'est elle qui détaille les charges et les parties d'usage social. Les modalités du calcul de ces charges d'usage social doivent être **votées à l'unanimité** pour ne pas être remises en cause. Tout ce qui concerne la vie dans les locaux partagés doit être géré par l'association à laquelle **tous les copropriétaires doivent adhérer**.
  - ✗ Les **réunions de fonctionnement** sont celles de la copropriété et/ou de l'association : si la réunion traite des parties communes ou privatives c'est de la copropriété qu'il s'agit, si c'est de l'usage social c'est l'association ; en cas de doute il est important de faire un vote préalable pour la qualifier. Une réunion peut avoir deux chapeaux, être commune aux deux registres : il suffit d'être clair dans le compte rendu qui en est fait et qu'il y ait trace de ce qui a été décidé. Il ne faut jamais oublier que les PV des assemblées doivent être communiqués en cas de vente. Et, par ailleurs, il sera demandé à l'acquéreur de s'engager sur ces options.
  - ✗ Les **groupes de travail** sont à intégrer dans le règlement d'usage de l'association.
  - ✗ Le **jardin** émerge à la fois sur les parties communes et sur l'usage social : il sera important de noter cette distinction au moment des votes.
  - ✗ Le règlement intérieur ne peut interdire à un habitant d'avoir des **animaux domestiques** mais l'association peut y mettre les restrictions qu'elle souhaite.
  - ✗ Tout ce qui a trait au tuilage et au syndic bénévole appartient au règlement de copropriété.
  - ✗ Ce règlement de copropriété peut exceptionnellement être contourné : par exemple, il semble plus logique de facturer une boîte aux lettres à chaque appartement que de régler cette dépense en fonction des millièmes.
  - ✗ Nous ne sommes pas un établissement recevant du public et en tant qu'association nous pouvons prêter nos locaux ; néanmoins il reste important de vérifier les problèmes d'**assurances**.
  - ✗ La formulation « **un habitant/une voix** » dans le cadre de l'usage social soulève le problème de qui est habitant : qu'en est-il des enfants sachant que certains sont majeurs ?
  - ✗ **Parking** motos : il avait été demandé que le parking motos soit agrandi de deux places mais il n'y avait pas eu de suite à cette demande. On apprend ce jour que les architectes avaient précisé que cela n'était pas possible, à cet endroit, pour des raisons techniques. Le parking visiteurs, quant à lui, est provisoire à cause d'un droit de passage piétonnier qui, à terme, devrait relier notre structure aux immeubles en arrière-plan.

## 5. Points divers

- *En préambule de la réunion, Annick Bateur est intervenue pour estimer que la situation que nous traversons était grave et qu'il est indispensable de gérer ce conflit et cette douleur. Elle se propose de participer en tant que médiatrice, avec une autre personne, à une réunion consacrée au problème.*
- Reprise de la discussion sur les turbulences que nous traversons, quelques interventions en vrac :
  - ✗ *Non réponse à la question de Joël de mars. Pas de compte-rendu de la réunion.*
  - ✗ *Problème des prises de décisions des GT ou des individus*
  - ✗ *Comment des positions différentes peuvent à un moment converger ? Les solutions n'ont pas été discutées. Notion de passage en force.*
  - ✗ *Déterminer sur ce qui est privé, ce qui est collectif.*
  - ✗ *C'est la 3<sup>ème</sup> fête en période Covid, pourquoi celle-ci pose problème ?*
  - ✗ *Le compromis d'aller dehors c'est bien mais on ne respecte pas les règles. Il s'agit d'appliquer une règle, celle de 6 personnes.*
  - ✗ *Dans la charte, il y a le mot bienveillance.*
  - ✗ *Le problème est posé. Comment retrouver le dialogue ? Recréer le lien*
  - ✗ *Approche du vivre ensemble différente*

- x Faire prendre des risques à l'ensemble du groupe par une réunion en période Covid.*
- x Devant ce nombre de différences d'interprétation, une conclusion s'impose : il faut qu'on en parle.*
- x Dimanche prochain ?*

*Sébastien refait un point sur l'historique : mails du 14 mars et réunion du 19 mars afin de donner une tribune à tous. L'idée était de trouver une solution commune ; il a été difficile de la trouver alors que tout le monde n'était pas là. Pourtant nous étions proches de trouver une solution. Il lui semble par ailleurs qu'il pourrait y avoir un passif entre Joël et Évelyne qui mériterait d'être apuré.*

## **6. Prise de décisions**

- Le groupe RÈGLEMENT INTÉRIEUR revoit le document travaillé ce jour pour le soumettre au vote de l'Assemblée Générale des copropriétaires.
- Une majorité se dégage pour que le grand miroir soit installé à l'étage intermédiaire de l'entrée.
- Eric isole la prise électrique du ballon d'eau de la grande salle.
- L'Assemblée Générale initialement prévue pour le 6 juin est reportée au 13 juin 2021, 18:00.
- Le groupe « organisation » demande à Joël s'il accepte l'idée d'une réunion de médiation.

Prochaine réunion, **ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES**

**Dimanche 13 juin 2021, 18:00/19:30**  
Grande salle