

RÈGLEMENT INTÉRIEUR

soumis à l'approbation de l'A.G. des copropriétaires du 13 juin 2021

1. OBJET

Ce document, annexé au règlement de copropriété de l'immeuble situé 2bis Place du Docteur Laennec à Caen, le prolonge quant à des aspects constitutifs du bien-vivre ensemble ; il complète des dispositions légales s'il y a accord de tous.

Le présent document pose dans la durée (avec une possibilité de le réviser par décision de la copropriété) les éléments caractérisant le fonctionnement de la copropriété. Il s'applique aux résidents propriétaires, locataires et à leurs invités.

2. RÉVISION DU RÈGLEMENT INTÉRIEUR

Le présent document peut être révisé lors d'une assemblée générale (voir paragraphe 3.4 Assemblée Générale). Toute nouvelle version adoptée annule et remplace la précédente.

3. FONCTIONNEMENT PARTICIPATIF

3.1 LE COLLECTIF DES HABITANTS ET L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES

Le collectif des habitants s'est constitué en association loi 1901, EHPC, Eco Habitat Partagé Calmette pour assurer la gouvernance interne, notamment des espaces d'usage social et la représentation extérieure des habitants de l'immeuble : l'association EHPC est un espace de discussion, de prise de décision et d'application du présent règlement intérieur.

L'assemblée générale des copropriétaires élit un syndic bénévole qui est le trésorier et le gestionnaire de la copropriété, ainsi qu'un conseil syndical constitué de 3 membres au minimum, dont un syndic adjoint chargé de remplacer le titulaire pour toutes ses fonctions en cas d'impossibilité. Le syndic bénévole représente le syndicat des copropriétaires dans tous les actes de la vie civile.

3.2 RÉUNIONS DE FONCTIONNEMENT

Les réunions de fonctionnement, impliquant l'ensemble des habitants, se tiennent à une fréquence d'environ 2 à 6 semaines. L'ordre du jour, la date et l'horaire sont transmis via la messagerie du groupe et annoncés au moins 8 jours à l'avance, sauf urgence.

Chaque réunion donne lieu à un compte-rendu qui est ensuite déposé sur le site informatique. Il peut ainsi être consulté par les habitants pour être validé à la réunion prochaine. Chaque membre du groupe prend connaissance de ce compte-rendu et des documents en lien avec l'ordre du jour de la prochaine réunion.

3.3 PRISE DE DÉCISION et VOTE

Administration de la copropriété et règles relatives aux charges

3.3.1 DECISIONS RELATIVES AUX PARTIES COMMUNES ET AUX CHARGES GÉNÉRALES

Les règles énoncées dans le règlement de copropriété (partie 5) s'appliquent.

3.3.2 DECISIONS RELATIVES AUX PARTIES ET AUX CHARGES D'USAGE SOCIAL

Après avoir validé auprès de l'assemblée des copropriétaires la qualification des charges concernées, le vote se fait sur le principe « 1 copropriétaire = 1 voix », **les décisions relatives au fonctionnement sont prises au consensus.**

3.5 ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'assemblée générale de la copropriété de l'année N est tenue dans les 6 mois qui suivent la clôture des comptes conformément au règlement de copropriété. Sa convocation suit les règles énoncées par le règlement de copropriété au point 1.2.2 et 1.2.3

3.5 COMMUNICATION

Les moyens officiels servent aux échanges collectifs en dehors des réunions. La liste de diffusion inclut l'ensemble des copropriétaires et des éventuels locataires.

Moyens de communication électroniques

- Site internet : <https://calmettehabitat.fr>
- Liste de diffusion : ehpcalmette@googlegroups.com

4. CHARGES DE COPROPRIÉTÉ

4.1 CHARGES GÉNÉRALES

Les charges générales des parties communes figurent dans l'acte notarié de copropriété (article 3.21) ; elles sont réparties entre tous les lots selon le règlement de copropriété.

4.2 CHARGES D'USAGE SOCIAL

Au jour de la validation du présent règlement intérieur, la formule utilisée dite EHPC est une moyenne arithmétique entre la surface des appartements et le nombre de personnes présentes au prorata des mois de l'année écoulée.

Son calcul :

S : surface habitable de l'appartement
1067,25 m² : surface totale des appartements
Nb : nombre d'occupants de l'appartement (adulte = 1, enfant à charge = 0,5).
22,5 nombre total d'occupants en 2021.
Nombre de millièmes correspondant = $[(1/22,5) \times \text{Nb} \times 50\% + (S/1067,25) \times 50\%] \times 1000$

5. PARTIES COMMUNES

Les parties communes sont les suivantes :

- les coursives
- le local vélos
- le local poubelles
- la voirie & des parkings
- le jardin.

5.1 COURSIVES

Les coursives sont des espaces communs : chacun veillera à ne pas privatiser ni encombrer ces lieux partagés. Les coursives peuvent être fleuries par les habitants en respectant les règles de sécurité.

5.2 LOCAL VÉLOS

Chaque habitant peut y entreposer son vélo et doit veiller à ne pas encombrer ce local.

5.3 LOCAL POUBELLES

Outre les poubelles, le local est utilisé pour entreposer le mobilier de jardin.

5.4 VOIRIE & PARKINGS

Sont mutualisées : 1 place « handicapé », 2 places moto et provisoirement 2 places visiteurs.

6. ESPACES D'USAGE SOCIAL

Les espaces d'usage social sont organisés par l'assemblée des copropriétaires réunis en association, dénommée EHPC.

Les équipements ou espaces dits d'usage social sont les suivants :

- la grande salle et la cuisine
- la chambre d'amis et la salle d'eau / WC
- la buanderie et le séchoir adjacent
- l'atelier
- les espaces de stockage aux 2^{ème} et 3^{ème} étages
- le jardin

6.1 GRANDE SALLE

Sa capacité d'accueil est limitée à 40 personnes.

Son utilisation est possible par chaque résident, sa famille, ses amis, les associations dont il est membre etc., sous sa responsabilité. Toute réunion à caractère potentiellement polémique (religieux, politique etc.) doit être approuvée à l'unanimité par le groupe, qui est régulateur.

Pour les cas d'utilisation par une association ou un groupe extérieur, il est demandé une attestation d'assurance responsabilité civile.

6.2 CHAMBRE D'AMIS ET SANITAIRES CONTIGUS

Chaque foyer peut disposer de la chambre d'amis 21 jours par an. Les périodes sont négociables entre les habitants.

6.3 BUANDERIE

Elle est équipée de plusieurs lave-linge et sèche-linge.

Dans le classeur mis à disposition, chacun note le numéro de sa machine pour établir les frais induits.

Horaires d'utilisation des machines de la buanderie : 08h00 – 19h00.

6.4 ATELIER

Le matériel est en accès libre. Chacun s'engage à utiliser les outils selon les règles de bonne pratique. Les outils mis à disposition sont donnés ou prêtés : leur liste et le nom de leur propriétaire sont affichés dans l'atelier ; il est recommandé de contacter le propriétaire lors de la première utilisation des outils sophistiqués et/ou dangereux.

6.5 ESPACES DE STOCKAGE

Chaque foyer dispose de 3 étagères, soit 3 mètres linéaires.

De plus, 3 étagères mutualisées permettent d'entreposer le matériel mis à disposition des habitants.

6.6 JARDIN

Il n'y a pas de jardin privatif.

L'entretien du jardin (tonte, arrosage, désherbage, plantations...) est effectué par l'ensemble des habitants en fonction de la saison et des compétences et capacités de chacun ou par une entreprise si nécessaire.

7. ENTRETIEN ET TRAVAUX

L'entretien et les travaux des espaces communs sont effectués par l'ensemble des habitants en fonction des compétences et capacités de chacun ou par une entreprise si nécessaire.

8. LIMITATION DES NUISANCES

Chacun doit rester vigilant à l'émission de tout bruit intempestif qui peut gêner les habitants.

Les propriétaires d'animaux domestiques (limités aux parties privées et communes) prendront toutes les dispositions requises pour éviter les nuisances éventuelles et, si besoin, réparer les dégâts.

9. VENTE ou LOCATION D'UN APPARTEMENT

Le propriétaire cédant ou louant son appartement s'engage à annoncer le prix de vente ou de location de son appartement au collectif des habitants avant d'en faire l'annonce officielle. Il respectera les dispositions anti-spéculatives prévues par la convention de financement PSLA des logements le cas échéant. Le propriétaire cédant assure la recherche de candidats, les visites de l'appartement et de l'immeuble, la présentation de la charte ; il s'engage à présenter les foyers candidats au groupe.