

92 - NANTERRE NATIONAL
85 av. Mademoiselle Hitch Lévine

NOTICE D'ACCUEIL

Notre Société a été fondée en 1962, par le décret n° 1000 du 12 Mars 1962.

LE PRESIDENT

LL JLQ

Monsieur Madame

Vous avez choisi en devenant coopérateurs une formule de construction dégagée de tout impératif commercial et que nous avons cherché à adapter le mieux possible à vos disponibilités financières.

Ce résultat n'a été rendu possible que grâce à l'action conjuguée des Coopératives H. L. M. Ces sociétés ont en effet toujours activement recherché l'abaissement du coût de construction et ont ainsi permis à un nombre toujours plus grand de familles de se loger au prix de revient tout en bénéficiant de longs délais pour s'acquitter grâce aux prêts accordés par l'Etat.

En prenant possession aujourd'hui de votre appartement soyez persuadés que nous avons apporté, à son étude, comme à sa mise en oeuvre, toute l'expérience acquise au cours de la mise au point des opérations antérieures.

Cette notice d'accueil a pour but de vous faire mieux connaître les liens de droit qui vous unissent à votre société ainsi que les règles qui présideront à l'établissement de rapports harmonieux pour la gestion du patrimoine qui sera ultérieurement votre propriété.

Nous vous prions d'agréer Monsieur Madame l'expression de nos sentiments les meilleurs.



L. ERIKSSON

CHAPITRE PREMIER : LA COOPERATIVE H.L.M. DE L'ILE DE FRANCE DE LOCATION-ATTRIBUTION.

I - ASSEMBLEES GENERALES - CONSEIL D'ADMINISTRATION - BUREAU

Notre Société a été fondée en 1969. Ses statuts sont conformes aux statuts type des Coopératives H.L.M.

Ils prévoient une Assemblée Générale annuelle qui élit un Conseil d'Administration de 8 membres et se prononce, en outre, d'une façon générale, sur les intérêts de la Société. Le Conseil d'Administration prend, quant à lui, toutes les décisions que les affaires de la Coopérative nécessitent.

Il désigne un Bureau composé de trois Administrateurs :

- Un Président qui représente la Société.
- Un Vice-Président, et un Secrétaire.

Actuellement, les membres du Bureau et du Conseil d'Administration sont :

- | | |
|------------------|---|
| - Président | : Monsieur Léon ERIKSSON Coopérateur à St. MAUR |
| - Vice-Président | : Monsieur Pierre MAFFRE Coopérateur à St. GRATIEN |
| - Secrétaire | : Monsieur Jacques CHAGNIOT Coopérateur à EPINAY |
| - Administrateur | : Monsieur Yves DUNEAU Coopérateur à LIMEIL-BREVANNES |
| | Monsieur Guy FRANCOIS Coopérateur à LIMEIL-BREVANNES |
| | Monsieur de PESLOUAN Membre Fondateur |
| | Monsieur Henri RONTEIX Membre Fondateur |
| | Monsieur Yves SALAUN Président de l'O.C.I.L. |

Les fonctions d'Administrateurs sont absolument gratuites.

*
* *
*

II - DIRECTION

La Direction de la Coopérative est confiée à :

- Monsieur FAIVRE, Directeur Général, assisté de Monsieur PARDIES, Directeur Général Adjoint
Monsieur GUILMET, Sous-Directeur.

III - SIEGE et BUREAUX

Le Siège Statutaire et les Bureaux sont installés :

24, rue du Sentier - PARIS (2ème)

Téléphone : 231 87-54 - 508 82-70

Métro : BONNE NOUVELLE ou SENTIER

CHAPITRE DEUXIEME - CLAUSES FINANCIERES

I - LES CHARGES COMMUNES

A l'obligation de rembourser votre emprunt, opération simple et qui n'appelle pas de commentaire, s'en ajoute une autre ; qui en suscite généralement (Hélas !) beaucoup, celle de participer aux charges communes.

A - CHARGES GENERALES

Des versements trimestriels sont destinés à couvrir toutes les dépenses courantes d'entretien et de fonctionnement de l'ensemble immobilier (frais gardiennage, assurances, taxes municipales, frais de consommation d'eau, électricité, etc...)

La provision versée, destinée à couvrir les dépenses de fonctionnement est révisable chaque année.

B - COMPTE DE PREVOYANCE

OBJET : Un compte de prévoyance est constitué par des versements trimestriels et est destiné au financement des dépenses de gros entretien et de grosses réparations prévisibles et imprévisibles décidées par le Conseil d'Administration de la Coopérative.

En outre peuvent être éventuellement financées, dans certains cas particuliers, les dépenses d'amélioration d'intérêt général décidées aux majorations fixées par les règlements en vigueur.

COTISATIONS : Elles sont fixées en fonction des travaux d'entretien et de réparations prévisibles.

Les cotisations individuelles représentent un multiple des tantièmes affectés à chaque lot. Elles peuvent être suspendues si la situation du groupe le permet.

FONCTIONNEMENT DU COMPTE : Ce compte est ouvert au nom de chaque ensemble immobilier et est individualisé par Coopérateur.

Un "compte général" au niveau de la Société récapitule les soldes des comptes de groupe et, de Coopérateur.

FINANCEMENT DES TRAVAUX : Préalablement, nous rappelons que la Coopérative n'a pas de fonds propres, en conséquence, elle ne peut pas financer les travaux réalisés dans un ensemble immobilier.

- Travaux d'entretien et de conservation du patrimoine :

Quelle que soit la position du "compte groupe" le Conseil d'Administration, en tant que responsable de la conservation de l'ensemble du patrimoine de la Société, peut décider d'engager les travaux indispensables à la conservation et à l'entretien des groupes immobiliers. Le fonds fera, le cas échéant, l'avancé de trésorerie nécessaire à la réalisation des travaux.

- Travaux d'amélioration :

Les dépenses d'amélioration décidées par les Coopérateurs d'un groupe aux majorités requises par les règlements en vigueur font, en principe, l'objet d'un financement par les Coopérateurs, préalablement à l'exécution des travaux.

Dans certains cas le Conseil d'Administration pourra, après examen du compte général, décider que le fonds est susceptible d'avancer aux Coopérateurs d'un groupe tout ou partie des sommes nécessaires au financement de travaux d'amélioration ayant un intérêt général. L'amortissement de l'avance devra être réalisé dans le délai fixé par le Conseil d'Administration, soit par une augmentation de la cotisation du groupe, soit par appels spéciaux. En aucun cas, le délai d'amortissement ne pourra être supérieur à 18 mois.

L'intérêt de ce fonds est de permettre l'étalement des dépenses engagées pour la conservation du patrimoine, et de financer sur une période raisonnable certains travaux d'amélioration ayant un intérêt général.

Le droit de contrôler les pièces justificatives auprès des services de la Coopérative appartient à tous les Sociétaires. Pratiquement, il est surtout exercé par les Correspondants de Groupes, au nom de la collectivité.

La récupération de toutes les charges communes intervient proportionnellement au nombre de tantièmes possédés par chacun, ceux-ci étant eux-mêmes fonction de la valeur et de la consistance des logements.

L'exercice annuel, concernant les charges, est arrêté sur le plan comptable le 31 décembre de chaque année.

II - ALLOCATION LOGEMENT - PRIME DE DEMENAGEMENT

Si vous percevez des prestations familiales, à quelque titre que ce soit, (allocations prénatales et salaire unique) vous avez droit, sous réserve de remplir certaines conditions de maximum d'occupation, au paiement de l'allocation-logement dont le taux varie chaque année en fonction de vos ressources, de votre loyer et du nombre de vos enfants. Les demandes doivent être adressées à l'Organisme qui vous sert les prestations familiales et la Coopérative, en ce qui la concerne, se fera un plaisir de vous délivrer un dossier avec l'attestation relative aux remboursements que vous aurez effectués.

Au cas où le logement que vous remet la Coopérative vous permettrait de percevoir l'allocation-logement et si, d'autre part, vous n'en bénéficiez pas déjà au titre de votre ancienne résidence, vous pouvez, en outre, obtenir le remboursement d'une partie de vos frais de déménagement à condition d'en faire la demande sur imprimé spécial (joindre la facture acquittée timbrée). Cette demande devra parvenir à l'Organisme qui vous sert les prestations familiales, au plus tard deux mois après votre déménagement.

CHAPITRE TROISIEME : DOCUMENTS CONTRACTUELS

1) Cahier des Charges

Le cahier des charges de l'Ensemble Immobilier est annexé au Contrat. Nous vous conseillons de le lire très attentivement. Ce document contient l'ensemble des prescriptions que la Société a été tenue d'imposer, ou a estimé devoir demander le respect, dans l'intérêt bien compris de l'ensemble des Coopérateurs.

Certaines personnes pensent peut être que ce règlement est rigoureux. Qu'elles soient cependant assurées que les rédacteurs n'ont eu pour objectif que de préserver l'harmonie de l'ensemble immobilier dans le respect des intérêts de chacun.

2) Le Règlement de Gestion - Annexe I

Il voudrait vous associer aux décisions concernant la gestion de votre Groupe, qu'elles aient ou non des incidences financières.

Il sera établi un règlement de copropriété qui aura valeur de règlement, de jouissance tant qu'il n'y a pas d'attribution.

NOTE SUR LE REGLEMENT DE COPROPRIETE

Ce document contient la description et la division de l'ensemble immobilier, la définition et la répartition des différentes charges, détermine les droits et obligations de chacun d'entre vous à l'égard de la future copropriété et les règles de gestion de celle-ci.

Ainsi qu'il est dit ci-dessus, ce règlement aura, jusqu'à première attribution, valeur de règlement de jouissance, c'est-à-dire qu'il s'appliquera dès à présent en ce qui concerne la répartition des charges et l'administration de l'ensemble immobilier.

Dès qu'une attribution aura été prononcée, il y aura copropriété et le règlement s'appliquera alors intégralement.

CHAPITRE QUATRIEME : ESPACES VERTS

- Les frais d'entretien des espaces verts sont à votre charge.

Nous n'avons pas besoin d'insister sur l'intérêt qui s'attache à respecter, à faire respecter plantations, pelouses et décorations florales éventuelles.

- Nous rappelons que le stationnement est formellement interdit sur les voies de desserte. Les voitures doivent stationner sur les parkings, garages ou aires prévus à cet effet.

- Il est recommandé également aux automobilistes, pour la sécurité de vos enfants, de rouler à vitesse réduite à l'intérieur de l'ensemble immobilier.

CHAPITRE CINQUIEME : RAPPORTS DE VOISINAGE

I - LE BRUIT

Pour nos pauvres systèmes nerveux constamment traumatisés par la vie moderne, le foyer devrait être un havre de calme et de détente.

Certaines règles sont d'usage en ce qui concerne la radio ou la télévision par exemple.

Si vous prévoyez une fête de famille qui se terminera tard, vous pouvez par avance présenter vos excuses aux voisins. Cette précaution ne facilitera peut être pas leur sommeil, mais elle devrait les mettre dans de meilleures dispositions à votre égard.

Il est des personnes qui ne peuvent supporter que les autres dorment lorsqu'elles sont éveillées. Vous n'en faites sûrement pas partie, c'est pourquoi vous éviterez de claquer vos portières de voiture si vous rentrez tard.

II - LES ENFANTS

Il faut qu'ils s'amuse, nous en convenons tous. A vous de faire que leurs jeux soient, autant que possible licites, et ne dérange personne.

Recommandez leur plus précisément les plantations et les voitures ; et si, par malheur, ils caussaient des dégâts, nous sommes sûrs que vous sauriez prendre vos responsabilités.

III - CONSEILS GENERAUX

Vos logements sont conçus pour vous procurer la plus large indépendance. Vous ne pouvez cependant éviter tout à fait d'avoir affaire à vos voisins.

Soyez par avance bien disposés à leur égard. Les problèmes sur lesquels vous pourriez avoir quelques points de frictions ne valent pas un procès, ni même une polémique. Dans ce domaine, celui qui cède même lorsqu'il est dans son bon droit, est presque toujours le plus intelligent ; il évite de détruire, pour des pécaudilles, l'harmonie et la bonne entente du Groupe qui sont, elles, de première importance.

CHAPITRE SIXIEME

Le Département PROGRAMMES a procédé avec le plus grand soin à la réception de votre appartement.

En ayant le plaisir de vous accueillir dans votre appartement, nous procéderons à un état des lieux, contrairement avec vous, portant essentiellement sur l'état des installations sanitaires, électriques, mécaniques, vitrerie, carrelage.

A partir de cette livraison, vous êtes couvert par diverses garanties couvrant :

- Les vices apparents,
- Les vices cachés.

VICES APPARENTS

En application de la loi du 3 Janvier 1967, vous disposez d'un délai d'un mois, sous peine de forclusion, pour signaler par pli recommandé, les éventuels vices apparents qui auraient pu échapper lors de la réception de l'appartement.

Passé ce délai, l'Architecte statuera sur la liste des travaux à reprendre et donnera les instructions nécessaires aux entreprises pour une exécution dans un délai de 30 à 90 jours, sauf cas particuliers.

VICES CACHES

Les articles 1792 et 2270 du Code Civil instituent une double garantie :

- décennale pour les gros ouvrages,
- biennale pour les menus ouvrages.

A noter que les appareils mécaniques ou électriques que l'entrepreneur installe dans l'état où ils lui sont livrés ne bénéficient que de la garantie donnée par le fabricant desdits appareils. Les contrats d'entretien devant être obligatoirement souscrits.

CHAPITRE SEPTIEME VOS RAPPORTS AVEC LA COOPERATIVE.

1 CORRESPONDANCE.

Votre temps est précieux. et c'est pourquoi vous admettez sans peine. nous l'espérons. que le notre puisse l'être également

L'observation de quelques règles simples facilitera beaucoup notre travail et. par là même. vous garantira des réponses rapides

RAPPELEZ TOUJOURS VOTRE NOM. VOTRE ADRESSE ET LE NUMERO D'IDENTIFICATION DE VOTRE LOGEMENT SUR VOS LETTRES

SI VOUS REPONDEZ A L'UNE DE NOS LETTRES. VEUILLEZ APOSER SUR VOTRE CORRESPONDANCE LA PARTIE DETACHABLE DU PAPILLON FIGURANT SUR NOTRE LETTRE

Toute correspondance doit être adressée au nom de la Société COOPERATIVE. à l'attention du Département ou du Correspondant concerné.

Ne portez pas de correspondance sur vos talons de chèques.

Nous vous signalons qu'il est souhaitable. avant de vous déplacer. de prendre contact avec nos services afin de convenir d'un rendez vous.

Le Département GESTION reçoit sur rendez vous le JEUDI après midi

Nous vous indiquons que nos bureaux sont ouverts

de 9 h à 12 h
de 13 h à 17 h 45

du Lundi au Vendredi

Nous veillons tout spécialement à ne pas nous couper de nos Coopérateurs. Outre l'Assemblée Générale annuelle qui vous procurera une vue d'ensemble de nos affaires. nous tiendrons chaque année. sur place. une réunion spécialement consacrée à vos problèmes petits et grands

Vous aurez. par ailleurs. à élire votre Correspondant qui se tiendra constamment en contact avec nous.

Nous n'appartenons pas. vous le voyez. à la catégorie des Organismes qui livrent un logement. en encaissent le prix et s'empressent de disparaître laissant les occupants débattre entre eux les questions pendantes. Notre gestion s'inspire toujours du souci de satisfaire vos goûts sans trop grever votre budget. de vous rendre un compte rigoureux de notre action et de vous associer à toutes les décisions importantes

Il nous reste à vous souhaiter bonne chance. Que ce logement vous apporte avec l'équilibre de votre foyer. une joie durable et se trouveront justifiés à la fois les sacrifices que vous avez consentis et les efforts répétés d'Administrateurs dont votre satisfaction est la seule récompense.

CHAPITRE HUITIEME

NOTE SUR LA POLICE D'ASSURANCE SOUSCRITE POUR VOTRE IMMEUBLE

La police souscrite par la Société, pour votre immeuble, est du type "Multirisques" avec extension de garantie "Tous recours".

Nous vous rappelons brièvement les garanties de la police Multirisques simple :

A - DOMMAGES MATERIELS :

- dégâts causés par incendie, foudre, électricité, explosion,
- valeur à neuf : garantie de la dépréciation de valeur causée par l'usage aux biens immobiliers assurés,
- dégâts des eaux,
- tempêtes et ouragans,
- bris de glace,
- détournement des loyers ou charges de la copropriété,
- détériorations immobilières, consécutives au vol ou tentatives de vol, au choc d'un véhicule terrestre, identifié, appartenant à un tiers autre que copropriétaire, syndic ou gérant,
- chute d'appareil de navigation aérienne,
- privation de jouissance et perte de loyers,
- honoraires d'Architecte reconstruteur,
- frais de déblaiement et mesures de sauvetage.

B - RESPONSABILITES DIVERSES :

- recours des locataires,
- recours des voisins et des tiers,
- frais de déplacement indispensables pour effectuer à l'immeuble des réparations nécessitées par le sinistre,
- responsabilité civile accidents, dégâts des eaux, incendie et explosion,
- responsabilité civile Vol,
- renonciation aux recours contre le syndic, les copropriétaires et le personnel attaché au service de l'immeuble.

L'extension de garantie "Tous Recours" ajoute aux garanties classiques de la police "Multirisques" la couverture de la responsabilité de voisinage des occupants entre eux, découlant des articles 1382, 1383 et 1384 du Code Civil, modifiés par la loi de 1922, c'est-à-dire "Tous dommages matériels occasionnés aux occupants et provenant d'un sinistre incendie ou dégât des Eaux, ayant pris naissance chez l'un d'entre eux".

Elle permet de rendre automatiquement obligatoire l'assurance "Dégâts des Eaux" en ce qui concerne les dommages causés aux voisins. Elle supprime tout contrôle pour savoir si chaque occupant s'est bien assuré contre ce risque, l'occupant conservant toutefois la liberté d'assurer ou de ne pas assurer son propre mobilier.

Elle permet de diminuer d'environ de moitié le coût des assurances à la charge de l'occupant qui n'a plus qu'à couvrir son propre mobilier s'il le désire.

Elle supprime le risque qu'un occupant, victime d'un sinistre "Incendie" ou "Dégât des Eaux" occasionné par un voisin ne soit pas ou mal indemnisé parce que ce voisin n'était pas ou insuffisamment assuré.

Elle accord, par extension à la garantie des conséquences de l'article 1721 du Code Civil, la prise en charge de tous les dommages matériels occasionnés aux occupants, à la suite d'un incendie ou d'un dégat des eaux, et résultant d'un trouble de jouissance, même si ce sinistre n'est pas la conséquence d'un vice de construction ou d'un défaut d'entretien.

Elle accélère le règlement des sinistres. Une seule Compagnie d'assurances intervenant, il n'y a plus lieu d'attendre les décisions arbitrales ou judiciaires pour savoir qui est responsable et quelle Compagnie doit prendre le sinistre en charge.

L'ensemble des garanties offertes, tant par la police "Multirisques" classique que par l'extension de garantie "Tous Recours", s'applique sous réserve des exclusions d'usage.

A toutes fins utiles, nous vous communiquons, ci-dessous, l'adresse de notre Assureur-Conseil, à qui vous pouvez vous adresser pour tous renseignements complémentaires :

GROUPEMENT TECHNIQUE D'ASSURANCES
8, rue Bellini - PARIS XVI^e

Téléphone : KLE 11.29

REGLEMENT INTERIEUR DES IMMEUBLES

Dans l'intérêt général, il a été établi le présent règlement intérieur fixant les consignes qui devront être respectées par chaque occupant ou ses ayant-causes pour la bonne tenue et la bonne administration de l'immeuble.

Chaque occupant s'oblige expressément à le respecter.

Tant que tout ou partie de l'immeuble reste la propriété de la SOCIETE COOPERATIVE DE L'ILE DE FRANCE, ce règlement oblige les locataires-attributaires.

Le présent règlement pourra être complété ou modifié par décision du Conseil d'Administration de la Société Coopérative H. L. M. et ultérieurement du Syndicat des Copropriétaires.

* * * * *

Le présent règlement comporte les consignes relatives aux prescriptions ci-après :

I - MAINTIEN DU BON ASPECT DE L'IMMEUBLE

II - OCCUPATION PAISIBLE DES LOCAUX

III - BON USAGE DES PARTIES ET SERVICES COMMUNS

IV - CONSIGNES POUR L'ENTRETIEN ET LA SECURITE.

* * * * *

I - MAINTIEN DU BON ASPECT DE L'IMMEUBLE

Il est de l'intérêt de tous de maintenir le bon aspect de l'immeuble, tant en ce qui concerne l'aspect extérieur (façades) que celui des parties communes accessibles à tous les occupants ou à leurs visiteurs.

A - BON ASPECT DES FACADES :

Il ne pourra être établi sur les façades rien qui puisse nuire aux autres occupants, être en contradiction avec les règlements de police, ou nuire à l'esthétique de l'immeuble.

- Toute enseigne, lumineuse ou non, plaque ou inscription extérieures sont interdites sans l'accord préalable de la Société ou du Syndicat qui restera toujours libre d'accepter ou non chaque demande d'installation qui lui sera présentée.

Il ne pourra être installé aucune antenne de radio ou télévision, en toiture ou aux fenêtres, sauf dérogation donnée par écrit par la Société. Une telle dérogation ne saurait être accordée s'il existe une antenne collective non encore saturée, ou si elle est contraire aux dispositions du Permis de construire.

- Les stores ou persiennes ne pourront être installés qu'après accord exprès de la Société qui veillera à l'harmonie de ceux-ci.

- Il ne pourra être mis aux fenêtres aucun objet pouvant nuire au bon aspect ou à la propreté.

- Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres, sur les balcons, sur les bords des loggias, ou tout autre endroit visible de l'extérieur.

- Les pots de fleurs aux fenêtres et balcons sont autorisés à condition que toutes précautions soient prises pour que l'arrosage ne salisse pas les façades et n'incommode pas les voisins, et que tout risque de chute soit évité.

B - BON ASPECT DES PARTIES COMMUNES

Il est interdit

d'embarrasser ou d'occuper, même temporairement, les parties communes de l'immeuble, telles que : cours - passages - vestibules - escaliers - paliers - couloirs de caves - hall d'entrée, etc..

- d'y laisser séjourner des objets quelconques, tels que : vélos, voitures d'enfants, meubles, malles, etc.

- d'y effectuer des travaux ménagers, tels que : battage des tapis, brossage des habits, cirage des chaussures, peinture de meubles, etc...

- d'y laisser jouer les enfants.

- d'y installer à demeure quelque objet que ce soit, tel que : meubles, crochets ou porte-manteau etc.

- d'y faire toutes dégradations, graffitis ou autres déprédations.

Il est autorisé :

- d'apposer, sur les parties extérieures des portes palières, une plaque indiquant les nom et profession de l'occupant.

- de placer, devant les portes palières, des paillassons qui devront être d'un format déterminé par la Société ou le Syndicat.

II - OCCUPATION PAISIBLE DES LOCAUX

A - CARACTERE RESIDENTIEL :

Les appartements sont affectés à l'usage bourgeois et doivent être occupés par des personnes de bonnes vie et mœurs.

L'exercice d'une profession libérale peut être cependant autorisé par la Société et ultérieurement par le Syndicat, à condition de ne pas comporter un danger ou une gêne anormale pour les autres occupants.

Toute industrie quelconque est formellement interdite.

Tous les moteurs, autres que ceux des appareils domestiques courants, sont interdits, sauf accord de la Société, mais, toujours en cas de recours des voisins, aux risques et périls de l'occupant qui aura été autorisé à les installer.

B - MAINTIEN DE LA TRANQUILLITE

Les occupants ou leurs ayants-cause devront veiller à ne jamais troubler par eux-mêmes, leur famille, leurs invités ou les personnes à leur service, la tranquillité de l'immeuble.

- Aucune trépidation, aucune odeur ou bruits anormaux causés directement ou indirectement par des outils, produits, ou machines, ne seront tolérés.

- Les tapages nocturnes exposeront leurs auteurs aux sanctions prévues par les Articles : 479 - 480 et 482 du Code Pénal.

Pour éviter les incommodités qui en résulteraient, il est interdit :

- d'avoir des animaux, même domestiques,

- de battre les tapis,

- de les secouer en dehors des heures qui seront fixées par la Société ou le Syndicat,

- de casser du bois ou du charbon, même dans les parties privées,

- de monter du bois, charbon, fuel, après 22 heures. Il devra plus généralement, être procédé à toutes livraisons avant midi,

- de faire ou laisser faire aucune vente publique dans les locaux privés,

- de monter des bicyclettes ou des voitures d'enfants dans les appartements.

de procéder à des percements ou à l'établissement de canalisations particulières, ou tous autres travaux dans les parties communes, sans l'accord exprès de la Société.

EN REGLE GENERALE chacun devra se conformer aux usages établis dans les maisons bien tenues

Chaque occupant sera, à toute époque, responsable de tous dommages causés de son fait aux personnes et aux biens, dans les lieux loués ou dans toute partie des bâtiments, sa responsabilité étant nettement encourue en cas de dommages causés par bistré, calcin, humidité condensation, ou débordement d'eau.

III BON USAGE DES PARTIES ET SERVICES COMMUNS

Pour toutes les questions intéressant le bon fonctionnement des installations ou parties communes de l'immeuble ou son administration, les occupants devront se conformer aux consignes particulières édictées au fur et à mesure des besoins par la Société ou le Syndic, et portées par voie d'affichage à leur connaissance.

Il en sera notamment ainsi pour toutes les prescriptions destinées à permettre :

- 1°) L'entretien ou les réparations des canalisations communes d'eau, de gaz, d'électricité, d'égouts, ou de vide ordures.
- 2°) Les vidanges, l'entretien, et les réparations du chauffage central ou du service d'eau chaude.
- 3°) L'entretien général et le nettoyage des parties communes.
- 4°) Les travaux d'entretien et les grosses réparations de l'immeuble.

Il en sera également ainsi pour les instructions portant à la connaissance des propriétaires :

- 1°) Les attributions du concierge et du gardien,
- 2°) Les avis de passage des releveurs de compteurs.
- 3°) Les conditions d'utilisation des locaux, appareils ou ouvrages communs,
- 4°) Les heures d'ouverture et de fermeture des portes, ou celles de la mise en marche et de l'extinction des minuteries,
- 5°) Les dispositions relatives aux heures autorisées pour la descente des ordures, etc...

Seront également portées à la connaissance des occupants :

les prescriptions des Services publics, d'hygiène, de sécurité ou de police intéressant l'immeuble,

les mesures à prendre en cas d'incendie ou d'accidents,

et d'une manière générale : tous avis, communications ou décisions applicables à tous les occupants

IV CONSIGNES POUR LA SECURITE DE L'IMMEUBLE ET L'ENTRETIEN DES LOCAUX

A MESURES DE SECURITE :

Dans l'intérêt général, il est interdit :

- de jeter aucune ordure, eau, ou objet quelconque, par les fenêtres ou dans les cheneaux,
- de jeter dans les plombs ou évier, des objets solides ou des eaux contenant des matières épaisses susceptibles d'occasionner des engorgements,
- si le réseau de canalisation comprend une fosse septique, d'introduire dans les cuvettes des W.C. des produits acides, détergents ou autres, susceptibles de détériorer la fosse,
- de jeter dans les vide ordures : cartons, bouteilles, etc... de nature à obstruer ces appareils ou les détériorer
- de jeter de l'eau dans les conduites d'évacuation pendant les époques de gelées,
- d'avoir, dans les appartements ou dans les caves, des produits inflammables, explosifs, ou dangereux.
- d'introduire une quantité de combustible supérieure à la résistance des planchers,
- de faire usage d'appareils de chauffage à combustion lente ou brûlant un combustible de nature à produire une condensation d'eau dans les conduits de fumée : les occupants seront responsables de tous dommages causés par les appareils ou le combustible qu'ils emploieraient malgré cette interdiction.

Il est prescrit

- 1°) de faire ramoner les cheminées, tuyaux de poêles et fourneaux, chaque fois que cela sera nécessaire et au moins UNE FOIS l'an, par le fumiste de l'immeuble, et selon les indications de la Société ou du Syndic,
- 2°) d'effectuer, chaque fois que cela sera nécessaire, en cas de chute de feuilles, de neige, ou autres, le dégagement des orifices des tuyaux de descente des terrasses et balcons.
- 3°) de fermer, en cas d'absence, tous les robinets d'arrêt des compteurs et de faire connaître à la Société ou au Syndic, le possesseur de la clé pour qu'il puisse être prévenu en cas d'accident.
- 4°) de s'assurer, en cas de coupure d'eau ou de gaz, que les robinets d'arrêt sont bien fermés avant de s'absenter, même pour quelques instants.
- 5°) de ne pas manipuler avec des mains mouillées ou humides des appareils électriques,
- 6°) de tenir fermées les portes de caves par tel moyen de protection que l'occupant jugera le meilleur,
- 7°) de tenir les fenêtres fermées en cas d'orage.

B - ENTRETIEN DES PARTIES PRIVEES

Chaque occupant entreprendra à ses frais et comme il l'entendra, tout ce qui constitue, selon le droit commun, les réparations locatives, et d'une manière générale, tout ce qui constitue l'entretien de sa propriété privée telle qu'elle est définie dans le Règlement de copropriété.

L'entretien des fenêtres ou volets, barres d'appui, balcons ou d'une manière générale tout ce qui fait partie de la façade, devra être entrepris en accord avec la Société ou le Syndicat qui pourra imposer telle disposition qu'il jugera opportune pour le bon aspect de l'immeuble, mettre en demeure de procéder à l'entretien ou aux réparations nécessaires, et, s'il en était besoin, y faire procéder lui-même aux frais de l'intéressé, la dépense étant alors recouvrée comme il est dit dans le règlement de copropriété pour les dépenses communes.

Les conduits de fumée, desservant les locaux privés, seront entretenus aux frais de chaque occupant et sur son initiative, mais les travaux correspondants ne devront être entrepris qu'après accord de la Société ou du Syndicat qui aura toujours la possibilité de les faire exécuter lui-même aux frais de l'occupant.

COOPERATIVE DE L'ILE DE FRANCEREGLEMENT DE GESTIONPREAMBULE

Il nous paraît utile de rappeler les Règles Générales de fonctionnement de notre Coopérative

Les Bénéficiaires des logements ont une double qualité. Actionnaires, ils participent aux Assemblées Générales de la Société qui délèguent les pouvoirs de gestion de la Coopérative au Conseil d'Administration qu'elles désignent, et contrôlent cette gestion.

Ils sont, par ailleurs, locataires du logement sur lequel ils ont vocation à la propriété et doivent se conformer aux dispositions prévues par le conseil d'Administration responsable de la conservation et de la gestion des immeubles, tant que la Coopérative en est propriétaire.

Cette formule particulière de la location attribution est exorbitante du régime commun qui établit une séparation tranchée entre la qualité de locataire et la qualité de copropriétaire. Or il nous paraît indispensable d'associer nos Coopérateurs à la gestion de leur immeuble, et de préparer ainsi la vie en copropriété.

L'expérience nous a montré qu'à défaut de règles usuelles qui n'existent pas en la matière, nous devons élaborer un Statut de gestion des immeubles s'harmonisant avec le fonctionnement général de la Coopérative. Tel est l'objet du présent texte, qui vient compléter l'ensemble de nos documents contractuels.

ARTICLE 1

Tant que la Coopérative H. L. M. DE L'ILE DE FRANCE assurera la gestion de l'immeuble, soit à titre de propriétaire, soit après attribution partielle des logements, à titre de Syndic, il sera créé entre les Coopérateurs de l'immeuble une commission, dont tous les Coopérateurs dudit immeuble seront membres de droit, chaque coopérateur disposera d'une voix par dix millièmes. Ceux d'entre eux qui ne pourront assister à la Réunion auront la possibilité de se faire représenter par un mandataire qui devra être un Coopérateur de l'immeuble. Les pouvoirs seront annexés au procès verbal, ceux-ci pourront être établis par simple lettre missive.

Cette Commission, dont le rôle est consultatif, sera obligatoirement réunie au moins une fois par an, à la diligence de la Coopérative, par simple lettre missive.

La Coopérative, en tant que propriétaire ou Syndic, pourra par ailleurs la réunir aussi souvent qu'il sera nécessaire.

Des Réunions Extraordinaires pourront également être demandées par lettre signée d'au moins un tiers des Coopérateurs participant au fonctionnement; les convocations seront faites avec un délai de QUINZE JOURS pour la Réunion Annuelle, et un délai de HUIT JOURS pour les Réunions Extraordinaires. Il sera dressé une feuille de présence émargée par les Coopérateurs.

ARTICLE 2

La commission consultative donnera son avis sur toutes les questions relatives à la gestion de l'immeuble, sur toutes les questions intéressant les réparations, l'entretien, les charges, la vie quotidienne, etc...

Il est expressement précisé que l'avis donné sur ces questions n'a qu'un caractère consultatif. Le Conseil d'Administration tient le plus large compte des avis exprimés par la Commission, mais, étant seul responsable de la gestion, conserve la liberté entière de sa décision. Aucun Coopérateur ne saurait se prévaloir de l'avis contraire de la Commission pour se dérober à ses obligations.

ARTICLE 3

Toute dépense d'amélioration ne rentrant pas dans le domaine de la gestion courante (dépenses de fonctionnement, d'entretien courant, et grosses réparations, etc...) et dont le montant cumulé pour un exercice serait supérieur à Frs C.A.D. réf : doit être obligatoirement soumise à la Commission consultative, le cas échéant, par voie de consultation écrite.

Dans ce cas, une majorité des 3/4 des voix et plus de la moitié au moins des Coopérateurs sera requise pour qu'une proposition soit adoptée.

Toutefois, les voix des Coopérateurs absents ou non représentés, seront ajoutées aux suffrages de la majorité exprimée, et cela qu'il s'agisse d'un vote en Assemblée ou d'une consultation écrite. Dans ce dernier cas, l'avis de consultation fixe un délai impératif de réponse.

Le conseil d'Administration de la Coopérative reste libre de ne pas appliquer une recommandation votée aux majorités ci-dessus définies, mais s'oblige à ne pas l'appliquer si elle n'a pas recueilli les majorités voulues. Toute recommandation votée à la majorité voulue et retenue par le Conseil d'Administration, oblige tous les Coopérateurs, qui devront en particulier participer aux dépenses que peut entraîner cette décision. Des votes pourront intervenir dans des conditions identiques sur les questions n'intéressant qu'une fraction du Groupe, seuls n'intervenant au vote que les occupants de cette fraction.

Les frais d'étude et de contrôle correspondant aux travaux d'amélioration s'ajoutent à leur montant proprement dit.

ARTICLE 4

La commission proposera chaque année la désignation d'un correspondant de groupe, à la majorité des 2/3 des voix des présents et représentés et qui sera pris parmi ses Membres. Le Conseil d'Administration de la Coopérative se réserve toutefois la faculté de refuser le Coopérateur proposé, et n'est pas tenu de motiver sa décision. Les fonctions de ce Représentant seront en principe gratuites.

Le Correspondant préside le Comité de Gestion local prévu ci-dessous.

Il a pour mandat :

- d'établir la liaison entre les Coopérateurs et les Services de la Coopérative pour ce qui concerne les problèmes d'intérêt général. Les problèmes d'ordre particulier étant réglés directement auprès de la Coopérative par l'intéressé, et notamment ce qui concerne les révisions de travaux avant réception définitive.

- d'assister les Services de la Coopérative dans le contrôle de l'exécution par les préposés à l'entretien, de la mission qui leur a été confiée (gardiens, femmes de ménage, etc...) ainsi que dans le contrôle de l'exécution des contrats d'entretien passés avec les Entreprises spécialisées (chauffage, espaces verts, etc...), sans pour autant intervenir auprès des Entreprises ou de leur personnel, sauf cas d'urgence.

- de veiller à la tenue du domaine et à l'observation du règlement intérieur. A ce titre, il sera fondé à formuler auprès des Coopérateurs soit par voie d'affiche ou de circulaires, soit individuellement, les remarques qui pourraient s'avérer nécessaires.

- de faire toute suggestion aux services de la Coopérative pour les travaux d'aménagement et d'entretien, et procéder à une étude de la question.

- d'une manière générale, prendre d'urgence toutes mesures conservatoires en cas d'accident (incendie, etc...)

faire exécuter tous travaux d'amélioration dans les limites fixées à l'article 3 - 1er alinéa.

de passer commande, réceptionner, et régler, les achats de matériel ou d'installations nécessaires à l'entretien ou à la vie courante du Groupe, le cas échéant dans le cadre des marchés par les Services de la Coopérative.

faire procéder aux menues réparations d'entretien courant qui peuvent être nécessaires, et en acquitter le montant.

en fin d'exercice, il rendra compte de son mandat à la Commission et présentera éventuellement le programme pour l'année suivante.

Afin d'assurer le règlement des dépenses qu'il est autorisé à engager, le Correspondant dispose d'une provision versée par la Coopérative et dont il est personnellement responsable.

L'attention de tous les Coopérateurs est attirée sur l'importance du rôle du Correspondant qui, investi à la confiance de la majorité des habitants du Groupe, reçoit du Conseil d'Administration de la Coopérative une délégation pour l'accomplissement des tâches ci-dessus énumérées.

Les Coopérateurs s'obligent donc à respecter les décisions prises par le Correspondant, et à tenir compte des remarques qu'il peut être amené à formuler dans le cadre de sa mission.

Le Correspondant est rééligible.

Immédiatement après sa désignation, ou à défaut avant un délai de quinze jours suivant l'Assemblée Annuelle, le Correspondant constitue un Comité de gestion local destiné à l'appuyer et à le seconder dans sa tâche.

Les Comités de gestion établissent eux-mêmes leurs règles de fonctionnement, mais ils ne peuvent être représentés auprès des Services de la Coopérative que par les Correspondants en titre, Présidents des Comités de gestion.

ARTICLE 5

Ces dispositions, destinées à associer dès l'occupation des locaux les Coopérateurs aux affaires que la Coopérative aura à gérer, prendront fin dès que la totalité des logements aura fait l'objet d'une attribution.

Les propriétaires exerceront alors les droits de la copropriété selon les prescriptions de la loi du 10 Juillet 1965, conformément aux prescriptions du présent règlement s'y référant.

Si une difficulté d'interprétation et d'application du présent texte vient à intervenir, il sera référé en premier lieu au Règlement de copropriété et aux Statuts du Syndicat. Il appartiendra au Conseil d'Administration de trancher en dernier lieu.

Le présent règlement peut être modifié dans toutes ses parties, par décision du Conseil d'Administration de la Coopérative.

Sous réserve des conditions d'application des lois en vigueur et du Règlement de copropriété, le Conseil d'Administration pourra décider d'admettre le cas échéant les Membres de la Copropriété concernant l'immeuble au sein de la Commission consultative.

NANTERRE

ADRESSES UTILES

AMBULANCE Du Stade	Avenue Joliot Curie	204-43-67
AMBULANCE "Privée"	M. BASSIN - 20, rue du Dr FOUCAULT	204-01-45 NANTERRE
HOPITAL	Maison de Nanterre Av, de la République - N° 403	242-69-19
DISPENSARE Municipal	18, rue Maurice Thorez rue Shevreul rue des Paquerettes	204-01-20 204-01-20 204-01-20 NANTERRE
ECOLE MATERNELLE	FRANCE-BLOCH PAUL-LANGEVIN - rue Paul Langevin	204-01-20 (Poste 162) NANTERRE
GROUPE SCOLAIRE	PAUL LANGEVIN - rue Paul Langevin	204-01-20 (Poste 162) NANTERRE
LYCEE MIXTE	ETAT "JOLIOT CURIE" 92, av. Frédéric Irène Joliot Curie	204-20-19 204-34-00 NANTERRE
COLLEGES C.E.S.	VOLTAIRE - rue Voltaire VICTOR HUGO - 77, rue de Courbevoie	204-01-20 (Poste 145) 204-70-74 204-01-20 (Poste 146) NANTERRE
COLLEGES C.E.G.	FILLES - 31, Bd du Midi MIXTE - ROMAIN ROLLAND rue Romain Rolland	204-01-20 (Poste 148) 204-01-20 (Poste 214)
COLLEGES C.E.C.	FILLES - GARCONS - Rue P. Langevin	204-01-20 (Poste 162)
COLLEGE C.E.I.	MIXTE - II, Bd du Midi	204-01-20 (Poste 141) NANTERRE
COLLEGE C.E.T.	FILLES - "JULES FERRY" rue Chailliers	204-01-20 (Poste 143) 204-00-08 (Poste 143) NANTERRE
E.D.F. - G.D.F.	6, rue Gambetta	204-13-08 NANTERRE
Cie DES EAUX	SURESNES - 1, rue Pages FONTAINIER - 53, rue Volant	506-10-19 204-15-71 NANTERRE

MAIRIE

SERVICES MUNICIPAUX
9, rue de la Mairie
CENTRE SANTE

204-01-20
204-01-20
NANTERRE

GENDARMERIE

3, Av. du Maréchal Joffre

204-12-85
NANTERRE

COMMISSARIAT POLICE

3, rue St Denis

204-28-52
204-28-53
204-12-71
NANTERRE

POMPIERS

Rue de Stalingrad

204-12-71
NANTERRE

P et T - CENTRAL

49, rue Maurice Thorez
227, Av. Georges Clémenceau
Allée René Descartes

NANTERRE

SECURITE SOCIALE Ple
CENTRE N° 39

Rue de la Mairie

NANTERRE

CONTRIBUTIONS DIRECTES

71, rue Thomas Lemaitre

NANTERRE

CRECHES

Rue de Pongeville
"PAQUERETTES" Rue Paquerettes
"MANSARD" Bd Mansard

204-01-20
204-01-20
204-01-20

STADE

Palais des Sports
"NAUTIQUE" Av, Joliot Curie

204-01-20
NANTERRE

PISCINE

Avenue Joliot Curie

204-01-20
NANTERRE

*

*