

Proposition de négociation du contrat de résidence et du règlement intérieur de l'Aftam par la Coordination des foyers Aftam

Mai 2010,

Préambule

Les lois SRU de 2000 et ENL de 2006 suivies du décret d'application de novembre 2007 auraient pu permettre à l'Aftam de profiter de l'occasion pour remettre à plat les relations désuètes existant encore entre les résidents des FTM/RS et leur gestionnaire. La vieille conception du logement-foyer où la gestion à la fois d'espaces collectifs et d'espaces privatifs (souvent chambres à lits multiples ou même dortoirs) justifiait de la part du gestionnaire de nombreuses restrictions au droit à la vie privée, aurait pu enfin être remise en question par l'Aftam. Mais l'Aftam est restée timorée et conservatrice dans sa conception des rapports locatifs avec les résidents.

Bien que les lois SRU et ENL précisent (article L.633-4 du CCH) que les membres du conseil de concertation sont consultés sur « l'élaboration et la révision du règlement intérieur », aucune concertation n'a été organisée à ce propos. C'est ouvertement un non respect des dispositions légales et pas seulement une inexécution contractuelle. L'Aftam aurait dû mener une concertation véritablement démocratique avec les comités de résidents et la coordination des foyers Aftam. Un arrêt de la Cour d'Appel de Paris en date du 16 avril 2010 vient de préciser qu'un règlement intérieur, pour être applicable, doit avoir été élaboré avec les Conseils de concertation.

Et même en restant dans un cadre contractuel, le principe du contrat implique que les deux parties discutent, soient égales en droit, qu'il y ait consentement "libre et éclairé" des deux parties.

De plus, les textes semblent avoir été rédigés dans la précipitation : le lieu privatif mis à disposition du résident est désigné par le mot « *logement* » (articles 1, 2, 7.3 et 7.4 du contrat) mais parfois il est également désigné par le mot « *chambre* » (articles 2, 7.6 et 7.9 du contrat).

Enfin, un certain nombre d'articles ou de paragraphes n'ont rien à faire dans un contrat et dans un règlement intérieur, signés entre un bailleur et un habitant. Ce n'est pas au bailleur d'obliger le résident ni à payer ses impôts ni à communiquer une quelconque pièce à la CAF. Le Ceseda n'a non plus rien à faire dans de tels documents.

Les points de désaccord

1. Les restrictions du droit à la vie privée

Pourquoi il y a-t-il dans le contrat et dans le règlement intérieur de tels éléments de restriction du droit à la jouissance privative du local ? Pourquoi les droits individuels sont ils ainsi limités ?

Exemples :

- L'interdiction de « *procéder ... à tous changements ... des verrous et des serrures* » (art. 4 du règlement intérieur)
- L'« *interdiction d'installer un appareil de chauffage ou de cuisson dans la résidence sociale* » (art. 7.6. du contrat), il est formellement interdit « *d'installer des chauffages individuels ou plaques chauffantes* », « *d'utiliser ... ou d'installer ... un appareil de chauffage ou de cuisson dans l'établissement* » (art. 4 du règlement intérieur)

- Il est formellement interdit « *d'installer des antennes personnelles fixées à l'intérieur ... de l'établissement* » (art. 4 du règlement intérieur)
- Il est formellement interdit « *d'introduire, dans l'enceinte de l'établissement tout animal* » ; le résident ne pourra « *accueillir aucun animal dans la résidence sociale ni dans sa chambre* » (art. 7.6. du contrat)
- Le résident ne pourra apporter aucune modification ... aux équipements fournis (art.7.6 du contrat)
- « *visite de la chambre, en cas de nécessité : le résident autorise les représentants de l'Aftam à visiter la chambre qu'il occupe...* » (art.7.9 du contrat) ; « *le résident s'engage à laisser le personnel de l'Aftam pénétrer dans les logements ...* » (art. 4 du règlement intérieur) ; « *le résident s'engage à laisser pénétrer dans les locaux dont il a la jouissance le représentant du gestionnaire ...* »
- Quand il héberge une tierce personne, le résident doit aller jusqu'à « *fournir la copie de la pièce d'identité de la personne qu'il souhaite accueillir* » (art. 5 du règlement intérieur)

Pour la coordination, l'Aftam n'a aucun droit général et permanent à la "visite" des parties privatives. L'autorisation d'entrer dans la partie privative est donnée par le résident de façon ponctuelle et circonstanciée, et le résident peut demander des témoins. Et ceci est valable également pour tout entretien des parties collectives devant emprunter une ou des parties privatives.

Le résident doit aussi avoir la possibilité de personnaliser son logement, la seule condition étant qu'il n'y ait pas de détériorations. Le résident doit pouvoir également utiliser des appareils de chauffage d'appoint et de cuisson quand ceux mis à sa disposition sont insuffisants ou défectueux.

Le résident doit pouvoir poser sa propre serrure. Il doit avoir une jouissance entièrement privative de son logement et donc avoir les mêmes droits que n'importe quel locataire dans son logement.

2. Des obligations injustifiées

Des obligations imposées dans ce contrat sont pour une grande partie abusives et injustifiées, d'autant qu'elles n'ont rien à voir avec les obligations réciproques entre un bailleur et un locataire et doivent donc être retirées.

- L'article 7.2 du contrat « *Régularité du titre de séjour du Résident étranger* » dans sa façon d'être rédigé laisse la porte ouverte à des pressions contre certains résidents comme par exemple ceux porteurs d'une carte de séjour temporaire ou d'un récépissé.
- L'article 4 du règlement intérieur et l'article 7.3 du contrat interdisent toute domiciliation d'une société. Or, dans le droit commun, un locataire peut domicilier une société chez lui. Ce qui est interdit, c'est de vendre certains produits ou d'accueillir de la clientèle. Les articles 4 et 7.3 induisent qu'un résident d'un foyer Aftam ne peut domicilier en aucune façon l'entreprise qu'il crée chez lui. Ces articles sont donc contraires au droit commun.
- L'article 7.4. du contrat est parfaitement scandaleux quand il impose d'avertir par écrit le RH et la CAF de toute absence d'une durée supérieure ou égale à un mois. Cette clause est complètement abusive, toute personne étant libre de s'absenter comme elle le veut, sa seule obligation étant de payer son loyer et si elle veut conserver son APL de ne pas être absente plus de 4 mois de son logement. Les relations avec la CAF n'ont pas à être contrôlées par l'Aftam.

- L'article 7.8 du contrat « *Obligation de s'assurer* » : d'une part, il n'y a pas d'obligation d'assurance des biens personnels dans le droit commun mais uniquement une obligation d'assurance des risques locatifs. Et, dans les FTM/RS, cette dernière est soumise à deux conditions : que l'Aftam fasse connaître le contrat d'assurance qu'elle a souscrit pour l'immeuble (assurance obligatoire pour elle) et que les logements des résidents soient réellement privés.
- L'article 7.11 du contrat « *Paiement des taxes et impôts ...* » : que vient faire cet article dans un contrat entre résidents et gestionnaire ? Ce n'est pas le rôle du gestionnaire de faire que le résident s'engage à payer ses impôts.
- Quant à la Taxe d'habitation, les FTM/RS pouvant en être exonérés, il revient au gestionnaire d'en faire la demande auprès des services des impôts avant le 1^{er} mars de chaque année et il revient au gestionnaire d'apporter la preuve de sa démarche dans le Conseil de concertation. Enfin, les résidents et leurs représentants aimeraient bien savoir sur quelle valeur locative cette TH est calculée.
- L'article 9 du contrat « *Conditions d'octroi de l'APL* » : que viennent faire les deux premiers et le quatrième paragraphes dans cet article ? Le gestionnaire peut aider le résident à constituer son dossier il peut lui fournir des informations mais en aucun cas ne peut se substituer à la CAF. Ce rôle de gendarme doit disparaître.

3. *Une conception fermée et limitée de la concertation et de la vie collective*

En premier lieu, bien que la loi et le décret en fassent une obligation légale, le nouveau contrat et le nouveau règlement intérieur n'ont pas été soumis au Conseil de concertation.

En deuxième lieu, l'article 7.1 du contrat « *Accès des résidents aux locaux communs affectés à la vie commune* » prive le Conseil de concertation de tout droit de regard et de contrôle sur la vie collective et les espaces communs. Il donne tout pouvoir au gestionnaire comme si les espaces communs ne faisaient pas partie de la chose louée par les résidents.

Pour nous, la tenue des réunions, la gestion des activités collectives, l'utilisation des espaces communs ... tout ce qui fait la vie collective dans un établissement, tout ceci doit être élaboré, discuté, formalisé dans le cadre du Conseil de concertation.

En troisième lieu, tout ce qui concerne la redevance et ses évolutions (article 5 du contrat), la justification des charges et des prestations doit être discuté au sein du Conseil de concertation.

En quatrième lieu, tout ce qui concerne les travaux, le relogement et les réhabilitations (articles 8 et 12 du contrat) doit également être discuté et acté au sein du Conseil de concertation.

En cinquième lieu, les représentants du gestionnaire et des résidents doivent avoir les moyens d'informer les résidents autrement que par simple voie d'affichage.