



Lerichemont

REGLEMENT DE LA RESIDENCE SOCIALE 26 ET 26BIS RUE DE L'ARGONNE 75019 PARIS

La résidence sociale du 26 et 26 bis rue de l'Argonne à Paris 19ème est destinée au logement des personnes éprouvant des difficultés particulières au sens de l'article 1^{er} de la loi 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, le propriétaire s'engageant à loger en priorité les catégories de personnes suivantes : les personnes immigrées isolées dans le cadre du plan de traitement des foyers de travailleurs migrants et à l'issue de ce plan les familles ou personnes mal insérées dont les ressources ne dépassent pas 60% des plafonds de ressources prévus par l'arrêté du 29 juillet 1987.

I. CONDITIONS GENERALES D'ADMISSION

Les conditions d'attribution des logements de la résidence sociale obéissent aux règles définies par l'article L144-1 du Code de la Construction et de l'Habitation. Les modalités de réservation ont été définies par une convention passée avec l'Etat n° 75 I bis 03 2009 79 297 3 000 000 1952 selon les articles L353-165 à L353 -165-12 du Code de la Construction et de l'Habitation. Les conditions d'admission sont celles prévues dans le projet social de la résidence.

II. ATTRIBUTION DU LOGEMENT – ETAT DES LIEUX

1. Attribution

Toute attribution donne lieu à la signature d'un titre d'occupation par les deux parties contractantes ; une copie est remise au résident.

2. Etat des lieux

Un état des lieux avec inventaire du mobilier est établi conjointement avec le résident lors de la remise des clefs. Il est signé par les deux parties contractantes, une copie est remise à l'intéressé lors de la signature du titre d'occupation. Le résident dispose d'un délai de huit jours, à compter de sa signature, pour signaler toutes imperfections, malfaçons ou vices cachés non décelés lors de l'état des lieux effectué préalablement. Le résident sera tenu responsable des dégradations constatées lors de l'état des lieux de sortie par rapport à l'état des lieux initial.

3. Admission

Dans la limite des places disponibles, les admissions sont prononcées conformément aux modalités définies dans le projet social.

Pour être admis au sein de l'établissement, en qualité de résident, il convient de justifier de :

- son identité
- d'une situation régulière en matière de séjour
- de ressources suffisantes pour honorer le paiement de la redevance.

Le résident étranger s'engage à fournir au gestionnaire de la SAS Lerichemont copie de son titre de séjour à chaque renouvellement.

4. Conditions d'occupation du logement

L'occupation du logement de l'établissement est exclusivement réservée aux résidents titulaires d'un titre d'occupation et aux tiers hébergés par lui dans les conditions fixées à l'article III du règlement intérieur.

Le résident qui aura introduit ou hébergé un tiers en dehors du cas prévu à l'article III du présent règlement intérieur, pourra voir son titre résilié dans les conditions et formes fixées par le titre d'occupation. De plus, tout tiers hébergé en dehors de conditions fixées à l'article III du règlement intérieur sera considéré comme un occupant sans droit ni titre et pourra faire l'objet d'une procédure d'expulsion dans les conditions fixées par la loi.

Le résident s'engage à se conformer à la réglementation en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité, à jouir des locaux mis à sa disposition « en bon père de famille » :

- Respecter les consignes de sécurité relatives à la réglementation incendie applicable à l'établissement ainsi qu'aux installations techniques telles que : ascenseur, matériel de cuisine etc
....
- Respecter les règles relatives au stationnement des vélos dans le local prévu à cet effet et interdire

le stationnement, même de courte durée, de tout véhicule à moteur à l'intérieur de l'établissement.

- Respecter le repos et le sommeil de chacun. A toute heure, chacun veillera à la tranquillité de tous à user normalement de tout appareil susceptible de provoquer des nuisances notamment par un usage inapproprié de postes de radio, téléviseurs, instruments de musique.
- Evacuer les ordures ménagères dans les locaux prévus à cet effet et selon les consignes des tris affichées. Les objets encombrants et autres n'entrant pas dans le cadre de la collecte devront être évacués par les soins de leurs propriétaires ; à défaut le gestionnaire fera procéder à leur enlèvement aux frais des résidents concernés.
- S'acquitter des impôts et charges légalement mis à sa charge
- Laisser dans les lieux le mobilier mis à sa disposition.

Par ailleurs, afin de préserver l'ordre public, la tranquillité et la sécurité des personnes, il est formellement interdit :

- De déposer des objets dans les parties communes
- D'entraver, encombrer, modifier, neutraliser ou détériorer par quelque moyen que ce soit les dispositifs de sécurité, ventilations, aération, gaines techniques, terrasses et terrassons extérieurs et d'une manière générale toutes les circulations destinées à l'évacuation des personnes en cas de sinistre
- De procéder, dans les locaux mis à sa disposition, à tout changement de distribution, percement, modification de l'installation électrique, des canalisations des verrous ou serrures. Le mobilier et les équipements des logements ne doivent pas être déplacés dans les parties communes ou dans les espaces extérieurs de la résidence. De la même façon, tout stockage est interdit dans les parties communes. Il en est de même des mobiliers et équipements des salles à usage collectif (cuisine ...)
- D'utiliser, d'introduire, d'entreposer des appareils bruyants, ou d'installer un appareil de chauffage supplémentaire ou de cuisson supplémentaire dans l'établissement autres que ceux mis à disposition,
- D'utiliser des prises multiples
- De détourner de leur utilisation normale tout appareil mis à disposition
- De procéder à des branchements électriques présentant un danger ou de nature à endommager l'installation
- D'accéder sous aucun prétexte aux locaux ou armoires de services généraux, ainsi qu'aux toitures ou terrasses de l'établissement
- D'exercer une activité commerciale, libérale, industrielle ou artisanale à quelque titre que ce soit et de domicilier une société dans les locaux tant privés que communs
- De jeter tout objet, quel qu'il soit, par les fenêtres, de déposer tout élément sur les appuis de fenêtres ou de balcon et/ou de poser toute séparation de quelque nature que ce soit sur les garde-corps
- D'installer des antennes personnelles fixées à l'intérieur ou à l'extérieur de l'établissement
- D'introduire dans les canalisations toute matière solide, liquide ou gazeuse susceptible d'être dangereuse ou de provoquer des dysfonctionnements des installations
- D'étendre du linge aux fenêtres ou dans des endroits non prévus à cet effet
- De fumer dans les espaces publics et les parties communes affectées à la vie collective, notamment dans les cuisines, les sanitaires, les circulations et les escaliers, les salles communes
- D'introduire, dans l'enceinte de l'établissement, tout animal, compte tenu des nécessités de la vie

collective

III. HEBERGEMENT DE TIERS

En application de l'article R-633-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, tout résident titulaire d'un titre d'occupation, se voit reconnaître la faculté d'héberger temporairement une tierce personne au sein du logement mis à sa disposition, en sus de la capacité d'accueil du logement déterminée dans la convention Etat visée dans le titre d'occupation et dans les conditions cumulatives suivantes :

- La durée maximale d'hébergement d'un tiers dans la résidence ne pourra excéder six mois par an. Ce tiers ne pourra être hébergé plus de trois mois par an par la même personne. Il ne pourra être hébergé qu'une tierce personne à la fois.
- Dans tous les cas, la possibilité d'héberger une tierce personne par le résident s'exerce dans la limite du respect de la réglementation applicable à l'établissement en matière de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.
- L'exercice de la faculté d'héberger une tierce personne devra se faire dans le respect des dispositions contenues dans les articles L-622-1 à L-622-7 du Code de l'Entrée et du Séjour des Etrangers et du Droit d'Asile.
- Tout résident voulant héberger une tierce personne dans son logement devra, au préalable, en informer le Directeur de la résidence, indiquer l'identité de la personne hébergée, sa date d'arrivée et de départ. Ces informations feront l'objet d'une déclaration signée du résident.
- Le résident hébergeant, devra acquitter une participation financière forfaitaire symbolique dont le montant est, à la date d'entrée en vigueur du règlement intérieur, de 1 euro par jour d'hébergement. Son montant pourra varier et fera l'objet d'un affichage dans l'établissement. La facturation sera effectuée au nom du titulaire. Les sommes dues et versées au titre de l'hébergement de tiers seront portées sur le compte client du résident hébergeant.
- Le résident hébergeant se porte garant personnellement et solidairement responsable du comportement et des dégâts éventuels occasionnés par les personnes qu'il héberge.
- Durant son séjour, la personne accueillie a la possibilité d'user des locaux et équipements collectifs mais dans le respect des droits des autres résidents et du règlement intérieur.

La possibilité d'héberger un tiers pourra notamment être refusée ou annulée sans préavis particulier par le gestionnaire pour les motifs suivants :

- Situation de risques pour la sécurité des personnes et des biens, telle que capacité maximum simultanée de personnes présentes dans l'établissement dépassée.
- Non respect des conditions visées aux articles L.622-1 à L. 622-7 du CESEDA.
- Non respect par la personne hébergée du règlement intérieur
- Refus par le résident accueillant de la participation forfaitaire aux charges supplémentaires
- La résiliation du titre d'occupation met fin au droit d'usage des locaux concédés au tiers hébergé dans les mêmes délais que ceux opposables au résident titulaire du titre.

IV. RESPECT DES PERSONNES ET DES BIENS

Le résident s'engage à respecter les personnes et les biens.

Tout comportement constitutif d'une voie de fait envers les personnes ou les biens sera considéré comme une faute grave de nature à entraîner tout ou partie des mesures suivantes :

- La résiliation de plein droit du titre d'occupation dans les conditions et formes fixées par ce titre.
- Le déclenchement par le gestionnaire de procédures devant le tribunal civil et pénal.

V. OBLIGATIONS ET DROITS DES RESIDENTS

L'établissement offre des locaux et des équipements en état. Ils sont placés sous la garde du résident qui doit les maintenir en bon état et signaler toutes réparations urgentes à effectuer au personnel de la résidence, dès lors qu'elles sont dues à l'usure et à un usage normal.

Dans le cas contraire, les coûts de réparation des dégradations, qu'elles soient volontaires ou commises par imprudence, négligence ou maladresse, sont facturés au responsable.

Il est interdit de modifier l'agencement mobilier de l'appartement notamment en retirant les meubles qui s'y trouvent. Le résident est toutefois autorisé, après accord du Directeur de la résidence, à installer du matériel supplémentaire sans que ceci implique des modifications profondes telles que : percement des murs, installations fixes...

Toutes modifications apportées aux installations fixes existantes au moment de l'admission, sont considérées comme dégradations dès lors qu'elles n'ont pas été expressément et préalablement autorisées par écrit.

En dehors de la possibilité d'hébergement, ci-dessus visée, le résident n'a pas la possibilité de sous-louer ou de prêter son logement pendant son absence. Il a la possibilité de recevoir des visiteurs extérieurs uniquement entre 8 h 00 et 23 heures et se porte garant et responsable du comportement et des dégâts éventuels occasionnés par les intéressés.

Les postes de télévision, radios, chaînes Hi-Fi doivent être réglés à bas niveau entre 22h00 et 8h00 du matin. Les bruits excessifs sont néanmoins interdits dans la journée.

Le résident s'oblige à titre d'obligation essentielle à respecter et à ne pouvoir contester ou remettre en cause la capacité d'hébergement réglementaire de son logement telle que prévue à l'annexe de la convention passée avec l'Etat n° 75 I bis 03 2009 79 297 3 000 000 1952 hormis les cas d'hébergement prévus à l'article III.

VI. CONDITIONS D'ACCES AUX LOCAUX COMMUNS ET PARTIES PRIVATIVES

1. Accès des résidents aux locaux communs affectés à la vie collective

Les locaux communs affectés à la vie collective sont accessibles à tout résident aux heures d'ouvertures communiquées par voie d'affichage et le cas échéant dans les conditions prévues par le protocole ou la convention d'utilisation des cuisines collectives.

Le résident s'engage à veiller au respect du bon entretien des locaux communs et des matériels affectés à la vie collective. Il s'engage à laisser en lieu et place les matériels et le mobilier et à ne pas transférer dans les parties privatives tout matériel ne figurant pas à l'état des lieux annexé au titre d'occupation.

Il s'engage à utiliser « en bon père de famille » des services éventuellement mis à sa disposition (laverie, cabine téléphonique etc)

Tout usage des locaux communs affectés à la vie collective non-conforme à leur destination première pourra entraîner l'exclusion de ces locaux, par les moyens légaux, des personnes contrevenantes, afin de faire cesser l'activité exercée.

La tenue de réunion est autorisée pour les résidents dans les locaux communs affectés à cet usage sous réserve du respect du règlement intérieur, du caractère polyvalent des locaux communs affectés à la vie collective, de leur capacité d'accueil et des normes d'hygiène et de sécurité. Sous ces conditions, l'autorisation en est donnée par le Directeur de la résidence après demande formulée par le résident titulaire d'un titre d'occupation au moins quinze jours avant la tenue éventuelle de la réunion.

2. Accès du gestionnaire aux parties privatives

Le résident s'engage à laisser pénétrer dans les locaux dont il a la jouissance le représentant du gestionnaire en cas de nécessité de service ou d'urgence, ainsi que les ouvriers chargés d'exécuter les travaux d'urgence, d'entretien ou d'amélioration commandés par le gestionnaire et à souffrir ces travaux. Le résident laissera également pénétrer dans les locaux le personnel affecté au nettoyage des sols et des sanitaires à la quinzaine : un planning d'intervention sera communiqué par voie d'affichage dans la résidence. A ce titre, le personnel du gestionnaire de la résidence ne saurait pénétrer dans les logements sans avoir sollicité l'accès par tout moyen.

De manière générale, les résidents devront supporter l'exécution des travaux y compris dans les locaux privatifs, sans indemnité ni diminution de prix. Ils en seront avertis par voie d'affichage sauf urgence au moins un mois avant la date de début des travaux.

VII. HYGIENE ET SECURITE

1. Hygiène

Un refus de la prestation de ménage quand elle est nécessaire et prévue est considéré comme un manquement au règlement intérieur.

Le complément d'entretien est à assurer par le résident.

2. Sécurité

La détention d'objets ou produits dangereux tels qu'une bouteille de gaz est strictement interdite. Il est interdit de déposer et d'utiliser dans l'établissement tous matériels et produits prohibés par la loi et les règlements de sécurité.

Les services de sécurité sont habilités à pénétrer dans les logements pour contrôler si les installations sont conformes.

Le système de fermeture de la porte d'entrée ne doit subir aucune modification.

VIII. CONDITIONS TARIFAIRES

1. Dépôt de garantie

Le dépôt de garantie est destiné à couvrir les dégradations éventuelles commises par le résident dans son logement ou dans les équipements collectifs, ainsi que les frais de ménages si le logement est rendu sale (ex : nettoyage des vitres, des sols, etc...).

Il n'est intégralement restitué que dans le cas où l'état des lieux signé lors de l'entrée dans l'établissement est conforme à celui établi lors de la sortie. Dans le cas contraire, il peut être retenu totalement ou partiellement selon le montant des travaux à effectuer, tels que définis en annexe 1.

Il est précisé que ces montants sont susceptibles d'évoluer en fonction des augmentations tarifaires des différents fournisseurs concernés. Enfin, il ne s'agit pas là d'une liste exhaustive et toute autre éventuelle détérioration sera facturée.

Si le dépôt de garantie versé ne suffit pas à couvrir le montant des travaux ou le remplacement du mobilier détérioré, une facture complémentaire est adressée au résident.

Le dépôt de garantie peut également servir à prévenir toute défaillance dans le paiement de la redevance mensuelle d'occupation au terme du contrat.

Le montant du dépôt de garantie ne produit pas d'intérêt au profit du résident. Il ne fait l'objet d'aucune révision.

2. Redevance mensuelle d'occupation

a) Montant :

Chaque résident verse une redevance mensuelle d'occupation comme inscrit dans le titre d'occupation.

b) Conditions de paiement :

La redevance d'occupation est exigible *au plus tard le 5* de chaque mois (terme échu) contre délivrance d'une quittance ou en cas de règlement partiel d'un reçu.

La non-régularisation de la redevance mensuelle le 6 du mois suivant entraîne une procédure précontentieuse pouvant aller à une saisie-arrêt sur salaire ou/et l'expulsion du résident qui sera mise en œuvre par la SAS Lericheumont auprès du tribunal d'instance du domicile du résident.

c) Révision de prix :

Le montant de la redevance mensuelle d'occupation est fixé par décision de la SAS Lericheumont selon les

textes légaux, en particulier la convention passée avec l'Etat ; le montant est révisé une fois par an. Le résident est averti par voie d'affichage dans les locaux communs de l'établissement.

IX. CHARGES ANNEXES

La redevance comprend, outre la part assimilable au loyer et aux charges locatives, des prestations annexes obligatoires (amortissement du mobilier, nettoyage des chambres tous les quinze jours).

Le blanchissage des draps et des couvertures n'est pas compris dans les charges annexes. Si cette prestation complémentaire optionnelle est prévue sur la résidence elle est soumise à facturation en sus de la redevance selon un barème affiché.

X. TROUBLES DIVERS

Le résident ne peut élever aucune réclamation pour cause d'interruption ou suppression du service des eaux, de l'électricité, etc..., résultant du fait de travaux dans l'immeuble ou par cas de force majeure.

XI. MODALITES DE DEPART DE LA RESIDENCE

Un mois avant son départ, le résident doit obligatoirement informer par écrit le représentant de la SAS Lerichemont au sein de la résidence de la date exacte de son départ (cachet de la poste faisant foi). En tout état de cause, il est redevable du prorata de un mois de redevance à compter de la date à laquelle il a fait connaître son intention de partir. Le paiement de la redevance est dû jusqu'à la remise des clefs. Ce délai de un mois est ramené à huit jours si le résident justifie de l'obtention d'un emploi, de mutation, de perte d'emploi ou d'offre d'accès à un logement,

Si dans le cas de la mise en œuvre de la clause d'exclusion, une décision d'exclusion lui est notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception, elle implique une libération impérative des lieux à la date portée sur le courrier. Aucun délai supplémentaire ne sera accordé.

En cas de non respect de cette procédure, la SAS Lerichemont établira seul l'état des lieux et aucune réclamation ne pourra être faite à posteriori par le résident.

Le résident s'engage à restituer un logement nettoyé avant son départ même si l'établissement prévoit une intervention de nettoyage régulier. Ce service n'exclut pas la responsabilité du résident à rendre un logement dans l'état où il l'a trouvé notamment, entre autre, la ou les couvertures(s), alaise, housse de canapé à porter au pressing obligatoirement...).

Aucun état des lieux, qu'il soit d'entrée ou de départ, ne sera effectué le week-end.

XII. ASSURANCE

Le résident doit fournir au représentant de la SAS Lerichemont une attestation d'assurances de la compagnie de son choix, couvrant les risques lui incombant et n'engageant pas la responsabilité de la SAS Lerichemont. Il lui appartiendra également, le cas échéant, d'assurer dans les conditions qu'il juge opportunes ses effets et objets personnels. Le gestionnaire ne pourra être tenu pour responsable des vols commis au détriment des résidents.

XIII. INFORMATIONS GENERALES

Toute réunion, propagande, action ou démarche à caractère politique, philosophique ou confessionnel est interdite dans les parties communes de la résidence.

Il est interdit d'utiliser les logements comme locaux professionnels ou /et commerciaux. Toute activité commerciale est également formellement interdite dans les parties communes de la résidence.

XIV. CONSEIL DE CONCERTATION

En application des articles R.633-5 à R.633-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, l'établissement est doté du Conseil de Concertation prévu à l'article L.633-4 du même Code.

1. Rôle du Conseil de Concertation

Le Conseil de Concertation est un espace d'information, de dialogue et d'échange, qui a pour mission

d'émettre des avis et d'énoncer des propositions sur toutes les questions intéressant le fonctionnement de l'établissement.

Les activités collectives telles que : cuisine collective des résidents, réunion des associations villageoises, cérémonies diverses, l'utilisation de la salle commune pour des cours, des réunions, tout ceci devra être débattu dans le cadre du conseil de concertation.

2. Composition du Conseil de Concertation

Le Conseil de Concertation est composé d'un nombre de représentant des personnes logées titulaires d'un titre d'occupation au moins égal à ceux du gestionnaire et du propriétaire.

Leur nombre est :

- au moins 2 si l'établissement loge un nombre de résidents titulaires d'un titre inférieur ou égal à 99,
- au moins 4 si l'établissement loge 100 à 199 résidents titulaires d'un titre
- au moins 6 si l'établissement loge au moins 200 résidents titulaires d'un titre.

La Mairie est membre de droit du conseil de concertation.

3. Désignation du Conseil de Concertation

Les représentants des résidents sont élus par vote à bulletin secret, pour une durée de deux ans. Un protocole électoral négocié avec le gestionnaire définit les conditions d'organisation des élections, de désignation des représentants et de fonctionnement du conseil de concertation. Des suppléants peuvent être élus dans les mêmes conditions.

Sont éligibles les personnes titulaires d'un titre d'occupation en cours de validité avec l'établissement.

En cas d'absence de toute candidature, le gestionnaire dresse un constat de carence.

4. Perte de la qualité de membre du Conseil de Concertation

La qualité de membre du Conseil de Concertation tombe dans les cas suivants :

- démission
- départ de l'établissement
- résiliation du titre d'occupation
- absence durable et répétée aux séances du conseil de concertation
- décès

En cas de perte de la qualité de membre titulaire du conseil, le remplacement s'effectue dans les conditions suivantes :

- remplacement par le suppléant pour les représentants des résidents,
- désignation par l'organisme de tutelle pour les autres membres.

5. Moyens mis à la disposition du conseil de concertation.

Un local équipé est mis à la disposition du conseil de concertation. Il permet de tenir un secrétariat et d'avoir les moyens d'informer les résidents. L'utilisation des matériels, tels que : fax, copieur, ordinateur et connexion internet sont à l'usage exclusif des représentants des résidents au conseil de concertation. En cas d'usage intempestif et non approprié, le gestionnaire ne pourra être tenu pour responsable et redevable de la remise en état du matériel.

Le local du conseil de concertation ainsi que le matériel y afférant sont placés sous l'entière responsabilité des représentants des résidents qui en détiendront l'accès tout comme le gestionnaire qui sera amené à intervenir dans ce local pour effectuer le ménage ou tout autre intervention technique. .

Je soussigné(e) «Titre» «Nom», déclare avoir pris connaissance du présent règlement et m'engage à en respecter les clauses.

La signature du titre d'occupation par la personne logée vaut acceptation du règlement intérieur de l'établissement. Le règlement intérieur est annexé au titre d'occupation et paraphé par le résident titulaire ayant signé le titre d'occupation. Le résident est tenu de respecter le présent règlement intérieur qui fait partie intégrante du titre d'occupation.

En cas de manquement grave ou répété aux dispositions du présent règlement, le gestionnaire peut engager une procédure de résiliation de plein droit du titre d'occupation dans les conditions et formes fixées par ce titre.