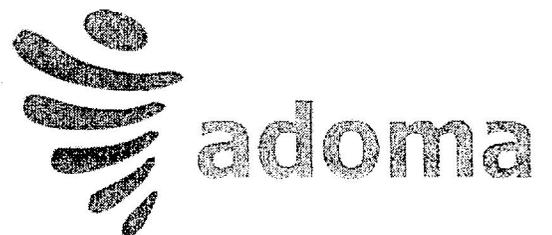


Règlement intérieur



REGLEMENT INTERIEUR

La résidence Adoma est un établissement privé à caractère social, avec ou sans services, soit spécialement construit et aménagé pour héberger des travailleurs français ou étrangers, soit destiné à des personnes ou familles disposant de ressources modestes et éprouvant des difficultés pour se loger. Il peut aussi accueillir d'autres catégories particulières de population.

Le règlement intérieur a pour objet d'assurer, dans le cadre d'un habitat collectif, les meilleures conditions de vie personnelle et de vie sociale des occupants, et de garantir le bon fonctionnement de l'établissement.

ARTICLE 1

Conditions d'application

Tout résidant devra parapher et signer le présent règlement qui fait partie intégrante du contrat de résidence. Il devra le respecter en tous points.

En cas de manquement grave ou répété au règlement intérieur, le contrat pourra être résilié de plein droit par Adoma, ladite résiliation produisant effet un mois après la date de notification par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les dispositions particulières propres à l'établissement ne peuvent déroger aux dispositions générales exprimées dans les articles ci-dessous.

Tout usage des locaux collectifs et semi-collectifs 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.

Le résidant s'engage également à respecter toute disposition portée à sa connaissance par voie d'affichage, ainsi qu'à observer les dispositions définies ci-après :

- Respecter les personnes et les biens. Tout comportement constitutif d'une violence et/ou d'une voie de fait sera considéré comme une faute grave justifiant la résiliation du contrat de résidence.

• S'acquitter des impôts et taxes légalement mis à sa charge et notamment la taxe d'habitation.

ARTICLE 2

Conditions d'occupation

L'occupation d'un logement de la résidence est exclusivement réservée aux clients titulaires d'un contrat de résidence souscrit avec Adoma.

De façon générale, le résidant s'engage à se conformer à la réglementation en vigueur, à user des lieux paisiblement et selon leur stricte destination.

- Informer immédiatement le responsable de la résidence de tout dommage et/ou toute anomalie constatée.

• S'abstenir de jeter tout objet, de quelque nature que ce soit, par les fenêtres, de déposer tout élément sur les appuis de ces dernières et/ou balcons ainsi que de poser toute séparation, de quelque nature que ce soit, sur les garde-corps.

Le résidant ne saurait également déposer des objets dans les parties communes.

- Evacuer les ordures ménagères par les équipements et dans les locaux prévus à cet effet.

Les ordures volumineuses risquant de boucher les conduits d'évacuation devront être déposées directement dans les bennes prévues à cet effet.

- Les objets encombrants et autres n'entrant pas dans le cadre des ordures ménagères devront être évacués par les soins de leur propriétaire ; à défaut, Adoma y fera procéder aux frais des résidents concernés.

- S'abstenir d'étendre du linge dans les chambres, aux fenêtres ou sur les balcons.

- Faire son affaire du nettoyage des parties privatives mises à sa disposition ainsi que de l'entretien des équipements éventuellement fournis par Adoma, et veiller au respect du bon entretien, des parties collectives et/ou semi-collectives.

- User « en bon père de famille » des services mis à sa disposition tels que laverie, distributeur de boissons, cabines téléphoniques etc...

- Ne pas modifier ou changer les serrures des portes des locaux privatifs, semi-collectifs ou collectifs. Toute transformation des serrures existantes ou adjonction d'autres systèmes de fermeture sont formellement prohibées. En cas de dommage du fait du résident, la réparation sera facturée au résident concerné.

- Ne pas introduire d'animal dans l'enceinte de la résidence compte-tenu des nécessités de la vie collective et semi-collective.

- Respecter le repos et le sommeil de chacun entre 22h00 et 6h00.

A cet effet, le résident réglera le volume sonore de ses appareils de radio ou de télévision, de façon à ne pas troubler la quiétude du voisinage.

En dehors des heures précitées, chacun veillera à user normalement de tout appareil susceptible de causer des nuisances.

- Ne pas ajouter de chauffage individuel et/ou plaques chauffantes dans les locaux privatifs.

- Respecter la législation en vigueur concernant l'interdiction de fumer dans les espaces publics et les parties collectives.

- N'introduire dans les locaux privatifs, semi-collectifs ou collectifs aucun produit inflammable, explosif ou corrosif autre que ceux d'un usage domestique courant.

- Respecter les consignes de sécurité affichées dans l'enceinte de la résidence.

- Ne pas modifier, neutraliser, encombrer, par quelque moyen que ce soit, les dispositifs de sécurité, ventilations, aérations.

- Respecter les consignes de sécurité affichées dans les cabines d'ascenseurs. Leur utilisation pour assurer les déménagements et/ou emménagements doit se faire sans préjudice pour les autres utilisateurs et après avoir pris les précautions d'usage pour éviter toute dégradation de l'appareil.

- Garer les véhicules, quels qu'ils soient, exclusivement dans les lieux affectés à cet usage. Toute opération mécanique est interdite et aucun véhicule ne saurait être abandonné.

Dans le cas contraire, Adoma aura la faculté de faire évacuer tout véhicule aux frais exclusifs du résident responsable.

ARTICLE 3

Locaux et équipements collectifs ou semi-collectifs

Les locaux dont la résidence est dotée sont mis à la disposition des résidents dans les conditions visées à l'article 2 ci-avant.

Tout matériel et/ou mobilier destiné aux locaux collectifs ou semi-collectifs présent dans un lieu privatif et ne figurant pas à l'inventaire annexé au contrat du résident, devra être immédiatement restitué.

ARTICLE 4

Travaux

En cas de nécessité ou d'urgence, le résident devra laisser pénétrer dans son logement les représentants d'Adoma ainsi que les ouvriers chargés d'exécuter les travaux d'entretien, d'amélioration ou d'hygiène, commandés par Adoma.

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

ARTICLE 5

Responsabilité-Assurances

Adoma n'est pas responsable des dommages subis par les biens du résidant pouvant survenir dans son logement et dans les parkings.

Le résidant circule et stationne dans les parkings à ses entiers risques et périls. Il est recommandé aux utilisateurs de prendre toutes précautions quant à la fermeture des portes et des vitres et de ne pas déposer d'objets de valeur à l'intérieur des véhicules.

Le résidant fera son affaire de la souscription d'assurances garantissant ses biens ainsi que sa responsabilité civile.

ARTICLE 6

Domiciliation d'entreprise

Le siège de toute société ou toute association ne peut être fixé dans le logement que temporairement, conformément à l'article L123-11-1 du Code de Commerce.

ARTICLE 7

Absence prolongée

Le résidant est tenu d'avertir le responsable de toute absence prolongée et de s'acquitter par avance du montant de la redevance correspondant à sa période d'absence.

A défaut, le résidant peut-être mis en demeure de se présenter au bureau de la résidence en vue d'établir sa présence effective dans l'établissement.

En cas de non réponse dans les HUIT jours, le titre d'occupation sera résilié du fait du manquement grave du résidant à son obligation d'occupation effective des lieux.

La résiliation prendra alors effet un mois après la date de notification par lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE 8

Visites

Le résidant peut, sous sa responsabilité, recevoir des visiteurs. Ceux-ci doivent se conformer au règlement intérieur de la résidence ; ils n'ont pas accès aux salles d'eau.

Pour la bonne tranquillité de la résidence, les visites ne sont autorisées que de 8h00 à 21h00.

ARTICLE 9

Hébergement

Pour une période maximale de trois mois par an, chaque résidant a la faculté d'accueillir une personne de son choix dont il assure le couchage à l'intérieur des locaux privés mis à sa disposition.

Pour des motifs de sécurité et de responsabilité, il doit obligatoirement, au préalable, en avertir le responsable de la résidence en lui fournissant une pièce d'identité de son invité et en lui précisant les dates d'arrivée et de départ de celui-ci.

Ces renseignements sont consignés dans un registre ouvert à cet effet et émargé par le résidant accueillant.

L'invité a l'usage des cuisines, des salles d'eau et des cafétérias dans le cas où la résidence en est dotée.

Le résidant accueillant sera solidairement responsable du bon respect du règlement intérieur par son invité et acquittera un montant forfaitaire journalier correspondant à une participation aux charges supplémentaires occasionnées par l'hébergement ; ce montant journalier sera précisé par voie d'affichage.

Une facture sera établie au nom du résidant hébergeant le tiers.

Un même invité ne pourra être accueilli dans la résidence que pour une période totale ne pouvant excéder trois mois par an.

Cette possibilité d'hébergement pourra être refusée, au regard des règles de sécurité en vigueur dans l'établissement.

En outre, cet hébergement devra intervenir dans le respect des conditions visées aux articles L.622-1 à L.622-7 du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile, ci-joint en annexe I, celle-ci faisant partie intégrante du présent Règlement Intérieur.

Pour des raisons d'hygiène, de sécurité et de tranquillité des résidants, tout hébergement exercé en dehors des règles établies ci-dessus est formellement interdit.

Le résidant ne saurait en effet héberger toute personne quelconque, de manière définitive ou temporaire, à titre onéreux ou à titre gratuit.

Cette situation générant une sur-occupation mettant en péril la sécurité des résidants de l'établissement, le résidant qui y consentirait devrait y mettre fin sous 48h00 après mise en demeure faite par lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE 10

Interdiction de mise à disposition du logement à un tiers.

Le résidant est tenu d'occuper personnellement le logement mis à sa disposition et de n'en consentir l'occupation à aucune tierce personne, à quelque titre que ce soit, partiellement ou en totalité, à titre onéreux ou à titre gratuit.

A défaut d'occupation personnelle et faute pour le résidant d'avoir répondu sous huit jours à toute mise en demeure de se présenter au bureau en vue d'établir qu'il occupe personnellement le logement, celui-ci sera repris et vidé des effets qu'il contient, dans les conditions visées à l'article 7 ci-avant.

ARTICLE 11

Paiement de la redevance

Le paiement de la redevance doit être effectué à son exacte échéance.

A défaut, et après constat de trois termes nets consécutifs totalement impayés ou d'une dette au moins égale à deux fois le montant mensuel brut de la redevance, le cas du résidant bénéficiaire de l'APL sera soumis à la Commission Départementale des Aides Publiques au Logement (CDAPL) du Conseil Départemental de l'Habitat (CDH).

Adoma poursuivra alors par tous moyens le recouvrement de sa créance, en lui notifiant par lettre recommandée avec accusé de réception, le montant de sa créance ainsi que les conditions de la résiliation du contrat de résidence et le risque de suspension du versement de l'A.P.L.; la suspension ne pourra toutefois intervenir que sur décision de la CDAPL.

Dans le cas où le résidant ne serait pas bénéficiaire de l'APL, Adoma aura la faculté de poursuivre le recouvrement de toute créance constitutive d'un impayé au sens de l'alinéa premier visé ci-dessus, et de lui notifier la résiliation du contrat de résidence dans les conditions visées au-dit contrat.

ARTICLE 12

Conseil de Concertation

Conformément aux dispositions de l'article R.633-5 du code de la construction et de l'habitation, dans tous les logements-foyers logeant plus de 15 ménages titulaires d'un contrat de résidence, le gestionnaire du logement-foyer prend les mesures nécessaires pour constituer le conseil de concertation et le réunit dans un délai de deux mois suivant sa constitution.

Selon l'article R.633-6 de ce même code :

" Le conseil de concertation comprend un ou plusieurs représentants du gestionnaire et du propriétaire si ce dernier n'est pas le gestionnaire, et des représentants des ménages titulaires d'un contrat de résidence. Les représentants des ménages sont en nombre au moins égal aux représentants du gestionnaire et du propriétaire. Ils sont au nombre de :

-au moins de deux dans les établissements logeant jusqu'à 99 ménages titulaires d'un contrat ;

-au moins de quatre dans les établissements logeant de 100 à 199 de ces ménages ;

-au moins de six dans les établissements logeant au moins 200 de ces ménages ;

Lorsque le nombre de représentants élus des ménages est inférieur à ces chiffres, le conseil de concertation siège en présence de ces représentants, le nombre de représentants du gestionnaire étant alors au plus, égal à ce chiffre."

Le conseil de concertation est élu ou désigné pour une durée de deux ans.

Dans les logements-foyers logeant de quinze à trente ménages titulaires d'un contrat, et conformément à l'article R.633-7 paragraphe I du Code précité, le présent règlement intérieur définit les modalités de désignation des représentants de ces ménages. Il est ainsi prévu que :

Le gestionnaire mettra en place un avis d'appel à candidatures. Un tirage au sort désignera les deux représentants au conseil de concertation parmi les candidats volontaires, titulaires d'un contrat de résidence en cours de validité.

Elections

Selon l'Article R.633-7 du CCH, paragraphe II - Dans les logements-foyers logeant plus de trente ménages titulaires d'un contrat, les représentants de ces ménages sont élus par vote à bulletin secret.

Sont éligibles les personnes titulaires d'un contrat en cours de validité avec l'établissement. Chaque ménage titulaire d'un contrat dispose d'une voix.

Sont élus les candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix. A égalité de voix, il est procédé par tirage au sort entre les intéressés.

Le représentant des ménages au conseil de concertation qui n'est plus titulaire d'un contrat en cours de validité est remplacé par un éventuel suppléant ou, à défaut, par le premier résidant non élu dans la liste des candidats aux dernières élections.

Des suppléants peuvent être élus dans les mêmes conditions.

L'Article R. 633-8 dispose – « En l'absence de tout candidat, le gestionnaire dresse un constat de carence .»

Particularités

Le conseil de concertation est une institution interne à l'établissement.

Il fixe ses règles de fonctionnement et en informe le gestionnaire.

Il est présidé par le gestionnaire ou son représentant.

Il n'a pas la personnalité morale et, à ce titre, n'a pas la capacité d'ester en justice, ni d'exercer une activité commerciale dans tout ou partie des locaux mis à sa disposition.

Pour être reconnus représentatifs de l'ensemble des résidants, les membres du conseil de concertation devront, en tous temps, se porter personnellement garant de l'indépendance du conseil.

Sera immédiatement dissout tout conseil de concertation qui, par quelque moyen que ce soit (cachets, tracts, affiches, papier à lettre....) associera son activité ou sa dénomination à une activité commerciale, politique, syndicale ou religieuse.

Réunion du conseil de concertation

Le conseil de concertation se réunit au minimum une fois par an à la demande du propriétaire, ou du gestionnaire, ou des représentant des personnes logées.

Les membres du conseil sont consultés notamment sur l'élaboration et la révision du règlement intérieur, préalablement à la réalisation de travaux, et sur tout projet et organisation, dont la gestion des espaces communs, susceptibles d'avoir une incidence sur les conditions de logement et de vie des occupants.

Le conseil a également la faculté d'organiser des réunions avec les résidants, dans le strict respect de ses attributions, en informant le responsable de la résidence. Ces réunions ne peuvent être organisées à l'initiative de personnes extérieures au conseil de concertation.

Adoma fournit les moyens matériels nécessaires à la tenue de ces réunions (convocations, affiches, salle de réunion), établit les comptes-rendus et en assure l'affichage.

ARTICLE 13

Litiges

En cas de difficultés ou de contestation dans l'exécution des obligations sus-énoncées, et plus généralement pour toutes difficultés nées de l'application du contrat de résidence, Adoma pourra saisir le Tribunal compétent statuant en matière de référé pour voir constater acquise la résiliation du contrat, demander l'expulsion du résidant et fixer une indemnité d'occupation jusqu'au départ effectif du résidant.

Le..... (et cachet de la Résidence)

Signature du Résidant