



SAS - « GROUPE DU 4 MARS »
Société coopérative par actions simplifiée
à capital variable

Siège social : 84, rue Philippe-de-Lassalle 69004 LYON
SIRET n° 824 785 000 00012 (RCS LYON)

AVERTISSEMENT

Ce Règlement intérieur a été élaboré par le Groupe du 4 Mars. Il s'inscrit dans le cadre réglementaire des coopératives et de la loi du la Loi du 6 Juillet 1989. Il correspond à son système de valeurs et à la spécificité des agencements de l'immeuble d'habitation. Il n'est de ce fait pas reproductible en l'état, mais peut servir de base de travail aux futures coopératives d'habitant.e.s. Il fait référence aux statuts de la SAS du G4M et à son Contrat coopératif attribuant la jouissance d'un logement.

Sa diffusion est autorisée dans le cadre des « Creative Commons » :



Attribution - Pas d'Utilisation Commerciale
CC BY-NC

This license lets others remix, adapt, and build upon your work non-commercially, and although their new works must also acknowledge you and be non-commercial, they don't have to license their derivative works on the same terms.

Règlement Intérieur de la SAS Groupe du 4 Mars

Version au 13 Décembre 2020

Ce règlement intérieur est validé par l'assemblée générale extraordinaire de la Société coopérative par actions simplifiée à capital variable - Groupe du 4 Mars (SAS G4M), en date du 13 Décembre 2020.

Conformément au préambule du « Contrat coopératif attribuant la jouissance du logement », ce règlement vient compléter et préciser ledit contrat. Il est révisable dans le cadre de l'assemblée générale ordinaire (AGO) ou d'une assemblée générale extraordinaire (AGE) de la SAS G4M.

Il est distinct du règlement de Copropriété.

Sommaire

A - MODALITES DE FONCTIONNEMENT ET DE GESTION DE LA SAS G4M.....	2
B - REGLES DE GESTION ET D'USAGE DES ESPACES PARTAGES APPARTENANT A LA SAS G4M	3
C - CONDITIONS ET MODALITES FINANCIERES DE CONTRIBUTION DES COOPERATEUR.ICES A L'USAGE DU LOGEMENT ET DES BESOINS DE FINANCEMENTS DE LA COOPERATIVE	4
D - USAGES DU LOGEMENT.....	5

A - Modalités de fonctionnement et de gestion de la SAS G4M

Conformément aux statuts de la SAS G4M :

- La SAS G4M est représentée et dirigée par un.e président.e élu.e pour 3 ans renouvelables, sans limitation de durée (art. 17 des statuts) ;
- La SAS G4M est gérée par un Comité de gestion élu en AGO pour un mandat de 2 ans et renouvelable par moitié chaque année (art. 18 des statuts). Sa principale mission est d'assurer l'équilibre financier de la SAS G4M;
- Les associé.e.s se réunissent annuellement en AGO et exceptionnellement en AGE.

Les règles de décisions sont :

- **Les décisions statutaires** qui relèvent de la SAS G4M sont prises en AG conformément aux statuts de la société qui fixent également les règles de convocation de l'AG. Les décisions sont consignées dans le procès-verbal d'AG. Le consensus est recherché (« tout le monde dit oui »), puis le consentement (« personne ne dit non »). En dernier lieu la décision peut être prise à la majorité aux 2/3, des votants (une voix par logement).

- **Les décisions qui relèvent de la vie coopérative** sont prises lors de réunions dite « plénières » tout au long de l'année. Celles-ci sont préparées en amont par des groupes de travail (GT) qui soumettent à l'ensemble des coopérateur.ices leurs réflexions et propositions. Pour chaque décision prise en plénière, le consensus est recherché, puis

le consentement, enfin le vote à la majorité aux 2/3. En cas de vote, nous en fixons les modalités : une voix par ménage ou par personne, etc.

Les coopérateur.ice.s se sont doté.e.s de techniques de communication et d'échanges visant à faciliter les prises de parole. Des techniques différentes peuvent être choisies par le groupe en fonction des difficultés rencontrées.

Les décisions prises en plénières font l'objet d'un compte de rendu. Les G.T. concernés ont ensuite mandat pour assurer l'exécution des décisions.

Pour faire face à la gestion courante, un sujet non mis à l'ordre du jour peut être soumis à la décision dans la catégorie « *Questions diverses* ».

Les décisions ne sont pas prises dans l'urgence (moins de 24h). Si toutefois un événement exceptionnel et imprévu nous met dans la situation d'avoir à prendre très rapidement une décision engageante pour l'ensemble du groupe, alors la question est confiée au(x) GT concerné(s) qui se réunit(-ssent) en urgence et prend (-rennent) selon les règles du groupe, la décision qui lui(leur) semble la plus appropriée. Le(s) GT (s) concerné(s) informe(-ent) de sa(leur) réunion afin que toute personne intéressée puisse participer à la décision. Si le(s) GT(s) le juge(-ent) nécessaire il(s) invite(-ent) tous.tes les coopérateur.ice.s à une réunion plénière en urgence.

Aucun vote n'est organisé par voie numérique.

B - Règles de gestion et d'usage des espaces partagés appartenant à la SAS G4M

Les « espaces partagés » sont des espaces propriété de la SAS G4M dont le coût est partagé également par les coopérateur.ice.s. et dont l'usage qui se doit « raisonnable » et qui se veut « convivial » est mutualisé.

Ils se distinguent « des espaces communs » qui appartiennent à la copropriété du CAIRN et qui relèvent donc du règlement de copropriété : jardin, local poubelles, local à vélos, coursives et buanderie.

Les coopérateur.ice.s s'engagent à participer aux travaux d'entretien et d'aménagement des espaces partagés, à savoir :

- **La chambre d'ami.e.s** : Son usage est actuellement réservé aux coopérateur.ice.s. La réservation se fait au maximum 3 mois à l'avance sur un calendrier numérique, pour une durée maximum de 7 jours.

En cas de conflit calendaire non géré à l'amiable, priorité est donnée au coopérateur.ice qui a le moins utilisé la chambre dans l'année écoulée.

Chaque coopérateur.ice assure l'entretien de la chambre après usage. Cet espace est non-fumeur.

Un prix libre est instauré.

- **Le bureau** : Son usage est actuellement réservé aux coopérateurs. Ce bureau est prioritairement réservé à la vie de la coopérative, mais peut être utilisé par tout.e coopérateur.ice. Chaque coopérateur.ice en assure l'entretien courant après usage. Cet espace est non-fumeur.

Un prix libre est instauré.

- **La salle commune, dite Salle de Philippe** : C'est un espace convivial qui implique le souci du voisinage. Son usage est réservé prioritairement aux coopérateur.ice.s. La réservation se fait au maximum 3 mois à l'avance sur un calendrier numérique. Elle ne peut pas être réservée plus de 2 jours consécutifs.

Elle peut être mise à disposition à d'autres usagers (personnes physiques ou personnes morales), moyennant la signature d'une convention d'occupation. Chaque usager s'engage à maintenir les lieux propres et en l'état. Cet espace est non-fumeur.

Un prix libre est instauré pour les coopérateur.ice.s.

- **Le potager** : Son usage est destiné prioritairement aux coopérateur.ice.s, mais est ouvert à tous les habitants du Cairn qui s'engagent à respecter le « Manifeste du Potager ».

- **Les parkings** : Les ménages disposant d'un véhicule utilisent les 7 places à tour de rôle selon un planning hebdomadaire fixé dans un planning établi à l'année. De même, ils assurent à tour de rôle et pour une semaine, la fonction de « Joker », c'est-à-dire qu'ils doivent laisser leur place à un ménage ne disposant pas habituellement d'une voiture et demandant un accès exceptionnel au parking.

- **Les terrasses « privatives » du 4^{ème} étage** : Elles sont accessibles aux coopérateurs, dans le respect de la vie privée des occupant.e.s des logements concerné.e.s, avec le souci d'avertir à l'avance ces mêmes occupant.e.s. Chaque usager s'engage à maintenir les lieux propres et en l'état. Les occupant.e.s concerné.e.s s'engagent à en rendre l'accès et l'usage possibles.

Leurs usages sont sous la responsabilité de ceux qui les utilisent.

C - Conditions et modalités financières de contribution des coopérateur.ice.s à l'usage du logement et des besoins de financements de la coopérative

Conformément au « Contrat coopératif attribuant la jouissance d'un logement » (Titre 3 / article 1), la fraction locative de la redevance correspond aux m² d'habitation du logement occupé et au 1/13^{ème} des espaces partagés.

Les coopérateur.ice.s disposant d'un logement financé par le Prêt Locatif Social (PLS) sont tenu.e.s de fournir annuellement leur Revenu Fiscal de Référence (RFR). En cas de non-présentation, le loyer appliqué sera le montant maximum/m² PLS en vigueur (décision de l'AGO du 14/09/2019).

Pour l'année 2020 et pour les années suivantes à défaut d'une modification en AGO ou en AGE, la fraction locative est de

- 10,20 € /m² pour les logements dits « libres » (A31 et A 45) ;
- 8,20 € /m² pour les logements dits PLS en référence au Prêt Locatif Social ;
- 7,20 € /m² pour les foyers dont les ressources sont inférieures ou égales aux plafonds du Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI), selon le principe dit de péréquation solidaire entre coopérateur.ice.s.

Les charges sont composées des charges locatives (Contrat coopératif attribuant la jouissance d'un logement – Titre 3 / article 2), liées à l'usage du logement et comptabilisées au prorata de la surface du logement et celles des espaces communs pour 1/13^{ème}. **Pour l'année 2020 et pour les années suivantes à défaut d'une modification en AGO ou en AGE, les charges sont provisionnées à 2,70€/m² pour tous les foyers.**

Le dépôt de garantie : Cf. Contrat coopératif attribuant la jouissance d'un logement, Titre 3 / article 3.

- **La fraction dite « acquisitive »** : Outre l'apport initial en compte courant d'associé.e (CCA), les coopérateur.ice.s versent mensuellement une « fraction dite acquisitive »¹ sous la forme d'un apport en CCA selon les modalités suivantes :

- 1€/m² pour les ménages logeant dans les appartements dits libres ;
- 0,90 €/m² pour les ménages logeant dans les appartements dits PLS, dont les revenus sont inférieurs au plafond PLS et supérieurs au plafond PLAI ;
- 0,80 €/m² pour les ménages logeant dans les appartements dits PLS, dont les revenus sont inférieurs ou égaux au plafond PLAI.

D – Usages du Logement

Conformément à la Loi, le/la coopérateur.ice se doit « d'user de la chose louée raisonnablement » (article 1728 du Code Civil)²,

Les règles d'usage du logement sont le résultat de l'équilibre nécessaire entre le droit d'usage à caractère strictement privé du logement par son occupant.e et la spécificité de la propriété collective de la SAS G4M qui implique un projet collectif nécessaire au bon fonctionnement de la vie coopérative. C'est donc bien un équilibre qui est recherché, entre le souci pour la coopérative de ne pas être trop coercitive et celui des coopérateur.ice.s de ne pas être dans la recherche d'un intérêt individuel excessif.

Enfin, il est rappelé que l'intégration de nouveaux coopérateur.ice.s est encadrée par les statuts de la SAS G4M et associée à l'existence du Cercle 2 composée de personnes intéressées par le projet de coopérative d'habitant.e.s et leur installation prioritaire dans l'immeuble du CAIRN, si un logement venait à se libérer.

¹ Cette fraction dite « acquisitive » n'est pas une « part acquisitive » au sens de la Loi ALUR.

² Consulté le 5 novembre 2020.

La mise à disposition partielle du logement :

Mise à disposition partielle, gratuite, pour une courte durée et de manière ponctuelle ;

Conformément au « Contrat coopératif attribuant la jouissance d'un logement » (Titre 4 / article 1), la mise à disposition partielle du logement par le/la coopérateur.ice à un tiers, à **titre gratuit**, pour une courte durée et de manière ponctuelle est autorisée .

Mise à disposition partielle, gratuite, pour une longue durée ;

La mise à disposition partielle du logement par le/la coopérateur.ice à un tiers, à **titre gratuit**, pour une longue durée pourra amener la SAS à envisager l'intégration de ce résident comme coopérateur, dans le respect de ses statuts d'une part et de l'existence du Cercle 2 d'autre part.

Mise à disposition partielle, payante, pour une courte durée et de manière ponctuelle ;

La mise à disposition partielle par le/la coopérateur.ice, à titre payant ou contre service (« hébergement payant », « au pair », etc.) doit respecter le cadre réglementaire du logement social pour les logements PLS. Elle est envisageable pour les logements dits « Libres » dans le respect des lois en vigueur.

Mise à disposition partielle, payante, pour une longue durée ;

La mise à disposition partielle le/la coopérateur.ice, à titre payant ou contre service (« hébergement payant », « au pair », etc.) ne peut s'envisager qu'avec l'accord de la SAS G4M.

La mise à disposition dans son ensemble du logement :

Mise à disposition totale, gratuite ;

La mise à disposition dans son ensemble par le/la coopérateur.ice est gratuite, conformément au « Contrat coopératif attribuant la jouissance d'un logement » (Titre 4 / article 1), est interdite sauf

- pour une courte durée (vacances, WE, etc.) ;
- pour une longue durée sous réserve de l'accord de la SAS G4M.

Mise à disposition totale, à titre payant ;

La mise à disposition dans son ensemble par le/la coopérateur.ice à titre payant, est interdite sauf

- Logement PLS : cas prévue par la Loi encadrant les logements relevant PLS ;
- Logement libres : Elle est envisageable pour les logements dits « Libres » dans le respect des lois en vigueur et nécessite un accord préalable de la SAS G4M.