

A.T.E.R.
Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale
della Provincia di Verona
Piazza Pozza 1/c 37123 Verona
Numéro de TVA 00223640236
Reg. du commerce C.C.I.A.A. de Vérone n° 204528/1996

**Règlement pour l'autogestion de la part des usagers
des services accessoires et des espaces communs**

Art. 1

Constitution de l'autogestion

Au titre de l'art. 23 de la loi régionale n° 10/1996, l'organisme gestionnaire met en place la constitution de l'autogestion des services accessoires et des espaces communs par convocation de l'assemblée des bénéficiaires appartenant à un seul organisme d'habitation, tel qu'identifiés par l'organisme gestionnaire.

L'assemblée devra procéder à la nomination du représentant des bénéficiaires, lequel pourra également être choisi parmi ces derniers.

Le représentant susdit prend la responsabilité de l'autogestion en s'acquittant des tâches qui lui sont demandées par le présent règlement, et il a la représentation légale des participants à l'autogestion.

Pour les organismes d'habitation supérieurs aux vingt logements, ou lorsque l'organisme gestionnaire l'estime opportun, il sera élu en plus du représentant 1 vice-représentant ou plus ayant des fonctions de collaboration et/ou d'éventuelle suppléance. Dans le cas où plusieurs organismes d'habitation constitueraient un ensemble d'unités d'habitation tel qu'identifié par l'organisme gestionnaire, avec des services généraux en commun, les représentants de chaque organisme d'habitation seront regroupés dans un comité de coordination pour la gestion des services communs.

Art. 2

Tâches de l'autogestion

L'autogestion a pour objet :

- l'exploitation et l'entretien courant des services, des installations, des espaces et des parties communes, en respectant les prescriptions visées dans le règlement pour les bénéficiaires des logements en location ;
- le nettoyage et l'usage des parties communes ;
- la fourniture de l'eau, de l'électricité et du chauffage, la vidange des fosses d'aisances, la gestion de l'épurateur et tout autre service du ressort des bénéficiaires.

Dans tous les cas, l'exploitation et l'entretien courant des installations devront être confiés par l'autogestion à des sociétés ou des personnes compétentes et spécialisées, par contrat écrit.

Concernant les ascenseurs, si l'entreprise stipule des contrats d'abonnement d'entretien complet, courant et/ou exceptionnel, les frais relatifs seront à la charge de l'autogestion à hauteur de 65 %.

À la demande de l'autogestion, l'entretien courant pourra être confié par abonnement à des sociétés spécialisées choisies par l'autogestion et autorisées par l'entreprise. Dans ce cas, avant de souscrire le contrat avec la société choisie par l'assemblée des bénéficiaires, le représentant devra être autorisé par écrit par l'A.T.E.R.

Dans tous les cas, l'A.T.E.R. se réserve la faculté exclusive de confier l'exploitation et la gestion de l'installation de l'ascenseur à l'autogestion.

L'assemblée des bénéficiaires règlemente l'usage des espaces verts, des parties à usage commun et des locaux éventuellement disponibles pour les réunions des bénéficiaires, en respectant la destination d'origine.

Il reste entendu que cet usage doit être établi dans des buts et à des fins sociales qui respectent la jouissance, de la part de tous les usagers, des parties indiquées à l'alinéa précédent du présent article.

Art. 3

Assemblée des bénéficiaires

L'assemblée des bénéficiaires se réunit, à titre ordinaire, dans les 90 jours au maximum suivant la clôture de l'exercice budgétaire, à établir par l'assemblée elle-même, pour l'examen et l'approbation des comptes rendus et des budgets qui devront être envoyés aux bénéficiaires au moins quinze jours avant la date fixée pour l'assemblée. Par ailleurs, l'assemblée se réunit toutes les fois que le représentant le juge nécessaire ou lorsqu'il en a reçu la demande par au moins un quart des bénéficiaires. L'assemblée statue sur l'autogestion des services communs visée à l'article 2.

L'assemblée est convoquée par le représentant au moyen d'un avis individuel, qui peut être une lettre remise en main propre avec une déclaration d'accusé de réception de la communication, ou une lettre recommandée à envoyer au moins 10 jours avant la date fixée.

La convocation doit être communiquée à l'organisme gestionnaire, qui a la faculté d'intervenir à l'assemblée par l'intermédiaire de son représentant.

L'avis doit indiquer le lieu, le jour et l'heure de la réunion, les questions à soumettre à la délibération de l'assemblée, ainsi que la date et l'heure de la réunion en deuxième convocation. L'assemblée se considère régulièrement constituée lorsqu'au moins deux tiers des bénéficiaires en première convocation y participent, et au moins un tiers des bénéficiaires en deuxième convocation. Pour chaque réunion de l'assemblée, on élit un président et un secrétaire.

Tout bénéficiaire a le droit de se faire représenter à l'assemblée par d'autres personnes munies de procuration écrite en bas de l'avis de convocation ; ne sont pas admises plus de deux procurations par personne.

Les délibérations sont considérées valables si elles sont approuvées avec le vote favorable de la majorité des intervenants.

Le représentant des bénéficiaires doit s'abstenir de voter si la délibération porte sur son remplacement, sur les comptes rendus de sa gestion et sur les mesures qu'il a adoptées.

Le représentant devra communiquer les résolutions qui ont été prises aux bénéficiaires absents par affichage dans les espaces prévus à cet effet et décidés par l'assemblée.

Le représentant devra remettre aux bénéficiaires qui en feront la demande une copie du procès-verbal d'assemblée dans les 30 jours suivant la date de l'assemblée, par lettre remise en main propre en gardant le reçu de la communication.

Art. 4

Le représentant des bénéficiaires

Au début de chaque exercice, le représentant doit établir un devis mentionnant :

- 1) les frais prévus dans l'exercice pour les services autogérés ;
- 2) les parts à la charge de chaque bénéficiaire d'après les valeurs individuelles par

logement déterminées par l'organisme gestionnaire ;

3) la répartition des parts en traites périodiques, chacune subdivisée dans les postes susmentionnés ;

4) la constitution d'un fond de réserve dans les modalités prévues par la loi en matière de budgets.

À la fin de chaque exercice, le représentant doit rédiger un décompte final, distinct dans les postes susdits, faisant apparaître les frais effectivement engagés, la répartition des charges pour chaque bénéficiaire, le montant des versements effectués par chaque personne, les comptes de régularisation d'actifs et de passifs, l'importance résiduelle des fonds portés en réserve et la gestion du fonds de réserve.

Le représentant doit tenir :

a) le registre des procès-verbaux de l'assemblée visé par l'organisme gestionnaire ;

b) le registre de comptabilité des recettes et des dépenses, sur lequel doivent être consignés tous les mouvements d'argent.

Le représentant doit également :

c) convoquer l'assemblée des bénéficiaires ;

d) exécuter les résolutions de l'assemblée des bénéficiaires ;

e) stipuler au nom de l'autogestion les contrats de fourniture des services, ainsi que tous les actes et contrats qui se rendraient nécessaires pour les activités de gestion là où ces dernières ne sont pas du ressort de l'A.T.E.R. ; sans préjudice dans tous les cas de la responsabilité solidaire de tous les bénéficiaires vis-à-vis des tiers et de l'organisme gestionnaire ;

f) signaler à l'organisme gestionnaire, les éventuelles exigences d'interventions d'entretien exceptionnel des parties communes ;

g) assurer le respect du présent règlement ;

h) proposer le règlement intérieur, à soumettre à l'approbation de l'assemblée, qui n'aille pas dans tous les cas à l'encontre des règles à caractère général établies par l'organisme gestionnaire.

Le représentant doit signaler immédiatement l'éventuelle existence de situations de danger aux bureaux préposés (Pompiers, A.S.L., mairie...) ainsi qu'à l'organisme gestionnaire.

Le représentant peut se voir attribuer par l'assemblée des bénéficiaires une rétribution qui sera à débiter sur les frais communs.

Art. 5

Obligations des bénéficiaires

Les bénéficiaires doivent se conformer aux règles du bail et au règlement des bénéficiaires de logements locatifs, ainsi qu'aux dispositions du présent règlement, du règlement intérieur et aux résolutions de l'assemblée.

Les bénéficiaires qui achètent le logement restent dans l'obligation de se conformer au présent règlement jusqu'à la constitution formelle de la copropriété.

Le présent règlement doit être respecté également par les bénéficiaires de magasins et autres locaux divers compris dans l'immeuble en autogestion.

Aucun bénéficiaire ne peut se soustraire au paiement des frais communs définis au moment de l'assemblée.

À la charge des bénéficiaires, un fonds de réserve adéquat, réintégré, doit être constitué par délibération de l'assemblée, afin d'assurer la couverture des frais de

gestion y compris en cas d'insolvabilités éventuelles des bénéficiaires.

Art. 6

Relations de bon voisinage

Le comportement de chaque bénéficiaire vis-à-vis des autres habitants de l'immeuble devra respecter les règles normales de bon voisinage aptes à éviter des motifs de dissension et à garantir à tous les ayants droit la jouissance paisible du logement loué et des biens et parties communes.

Art. 7

Usage des services communs

L'usage des choses, des espaces et des services communs concerne :

- a) Les aires découvertes appartenant à chaque bâtiment telles que les cours, les platebandes, les allées, etc..... à l'exception des éventuelles portions de sol qui ont, par contrat, une destination individuelle ou en tout cas limitée à une partie des bénéficiaires (potagers, jardinets, portions de cour devant les appartements au rez-de-chaussée et délimitées par des vases, des jardinières etc ...).
- b) Les locaux communs, les locaux des compteurs, les débarras à destination commune, les couloirs et les corridors, les sous-sols et les services communs, les installations de n'importe quel type (ascenseurs, chauffage central, arrosage), les escaliers et les rampes d'accès aux étages supérieurs, les étendoirs à linge, les terrasses à usage collectif, et toute autre partie du bâtiment qui n'appartient pas contractuellement à chaque habitation individuelle.
- c) L'installation de collecte et d'évacuation des eaux noires et des eaux usées d'égouts et d'eaux de pluie, comprenant les colonnes de vidange, les bassins de collecte et les canalisations jusqu'au réseau d'égouts publics.
- d) Les installations de l'aqueduc, de l'électricité, du téléphone, du méthane et les différentes canalisations jusqu'aux compteurs correspondants.

Art. 8

Règlement intérieur

L'assemblée des bénéficiaires approuve un règlement intérieur. La délibération sera valable avec le vote favorable d'au moins la majorité absolue (50 % + 1) des ayants droit.

Le règlement intérieur établit la gestion du ménage des parties communes, les modalités d'utilisation des étendoirs à linge, les horaires pour battre et exposer les tapis, les couvertures etc, les horaires de silence, les horaires d'ouverture des portails, ainsi que d'autres exigences strictement liées à la vie en communauté à l'intérieur de l'immeuble.

Dans tous les cas, le règlement intérieur ne pourra pas se rapporter à des réglementations contraires aux prescriptions visées dans le bail, dans le règlement des bénéficiaires en location, dans le règlement de l'autogestion des services accessoires et des espaces communs, dans les lois et dans les règlements municipaux en vigueur.

Le représentant des bénéficiaires devra transmettre le règlement intérieur et son procès-verbal d'approbation à l'A.T.E.R.

Art. 9

Litiges

Pour ce qui n'est pas expressément prévu dans le présent règlement, il est fait formellement référence aux dispositions du code civil, art. 1100 et suiv., ainsi qu'à toute autre disposition à caractère législatif de la compétence du bureau de l'Hygiène, de la

police municipale et de Sécurité publique. En cas de litiges entre l'autogestion et l'A.T.E.R., les parties pourront s'adresser à l'autorité judiciaire compétente territorialement (juge de paix, tribunal ...).

En cas de litiges, de conflits ou de différends entre les bénéficiaires de la location et/ou des copropriétaires, ou entre ceux-ci et le représentant/administrateur, y compris concernant l'interprétation ou l'application du règlement de l'immeuble, de l'autogestion et du règlement intérieur, le premier référent à qui les bénéficiaires devront s'adresser est le représentant de l'autogestion, lequel, après avoir tenté de résoudre la question directement avec les bénéficiaires, pourra s'adresser au bureau des relations avec le public de l'A.T.E.R.

Si les litiges, conflits ou différends persistent, chaque partie concernée pourra s'adresser au juge de paix compétent pour les affaires relatives à la mesure et aux modalités d'utilisation des services des immeubles, ou au tribunal.

Les cas de violation importante et persistante du règlement de l'autogestion pourront être signalés à l'ATER par le représentant des bénéficiaires, par suite d'une décision de l'assemblée des bénéficiaires, mais également à la commune territorialement compétente pour l'évaluation nécessaire en vue de l'éventuelle mise en œuvre de la procédure de déchéance de l'attribution.

Art. 10

Assurance globale des bâtiments et responsabilité civile

Le représentant des bénéficiaires doit signaler à l'A.T.E.R. tout événement ou dommage portant atteinte de n'importe quelle manière et pour n'importe quelle cause au bâtiment, aux services, aux installations et aux parties communes, le plus tôt possible et dans tous les cas sous les 3 jours, en spécifiant les circonstances de l'événement et en ayant soin de conserver les traces et les résidus du sinistre. Dans le cas de sinistre grave, le signalement devra être communiqué à l'avance par téléphone et/ou par fax, afin de permettre à l'entreprise de faire la déclaration à la société d'assurance dans les délais prévus par le contrat d'assurance.

Art. 11

Pouvoirs de l'organisme gestionnaire

Dans le seul but de protéger les biens faisant l'objet de l'autogestion, il est reconnu à l'organisme gestionnaire le droit d'inspection et de contrôle. En conséquence, le représentant et les bénéficiaires sont tenus de permettre l'accès à l'immeuble aux mandataires de l'organisme gestionnaire.

Si l'exploitation de l'autogestion fait apparaître des endommagements à l'immeuble, aux espaces communs ou aux installations, l'organisme gestionnaire notifiera à l'autogestion les relevés effectués. En cas de non-intervention de l'autogestion, l'organisme gestionnaire effectuera d'office les interventions nécessaires, dont le coût sera débité à l'autogestion.

Art. 12

Organes de l'autogestion

Outre l'assemblée et le représentant des bénéficiaires, si la nécessité se fait sentir, l'entreprise peut encourager la constitution des organes suivants :

- assemblée de zone et de Province des représentants des bénéficiaires ; elle comprend les représentants élus sur tout le territoire de la Province ;
- coordination territoriale et de Province des représentants des bénéficiaires, constituée d'un nombre de membres variant de 3 à 9, proportionnellement au nombre

des organismes d'habitations existants sur le territoire.

L'assemblée et le groupe de coordination de zone et de Province de l'autogestion sont dans tous les cas des organismes consultatifs, qui sont convoqués par l'ATER.

Art. 13

Paiement des parts pour les frais des services

Les bénéficiaires sont tenus au paiement ponctuel des parts de frais d'autogestion, dans la mesure et aux échéances décidées par l'assemblée des bénéficiaires.

En cas de retard dans le paiement, le représentant pourra demander les intérêts moratoires correspondant à l'intérêt légal en vigueur.

Pour les bénéficiaires défaillants à l'égard de l'autogestion concernant les parts de frais des services, régulièrement approuvées par l'assemblée et qui leur sont imputées au titre du présent règlement, par des dispositions légales ou découlant de mesures administratives ou judiciaires, le représentant des bénéficiaires procédera au recouvrement des somme dues par analogie en matière de copropriété, y compris par voie de justice d'après les règles du code civil.

À titre toute à fait exceptionnel, pour de graves motifs constatés ou à cause de l'impossibilité documentée du représentant de l'autogestion de recouvrer les sommes dues, l'A.T.E.R. pourra intervenir en avançant les sommes susmentionnées. Dans ce cas, le bénéficiaire en retard de paiement en répondra à l'A.T.E.R. selon les mêmes modalités et avec les mêmes conséquences que celles qui sont prévues pour le retard de paiement des loyers.

Lorsque par la suite le bénéficiaire verse les sommes dues au représentant de l'autogestion, ce dernier devra immédiatement restituer à l'organisme gestionnaire les sommes qu'il a avancées. Lesdites sommes ne pourront en aucun cas être retenues par le représentant de l'autogestion à titre de couverture pour des retards de paiement ultérieurs. Concernant la restitution en retard des parts d'autogestion, l'entreprise appliquera d'office les intérêts légaux courant depuis le moment du paiement effectif de la part du bénéficiaire et jusqu'à la restitution.

Dans tous les cas, avant de formuler la demande d'avance, le représentant de l'autogestion devra avoir utilisé au moins les 2/3 du fonds de réserve (conformément à l'art. 4, point 4 du présent règlement) et documenter qu'il a mis en œuvre toute procédure possible pour recouvrer les sommes.

S'il existe des logements non loués dans l'organisme d'habitation, l'organisme gestionnaire versera à l'autogestion les frais pour les services accessoires et les espaces communs à hauteur de la part correspondante.

Art. 14

Remarques conclusives

Pour tout ce qui n'est pas prévu par les réglementations sur les logements sociaux et par le présent règlement, il est fait expressément référence aux réglementations sur la communauté de biens visée à l'art. 1100 et suivant du code civil.

Le présent Règlement a été approuvé par le conseil d'administration à la séance du 3 octobre 2000, enregistré au bureau du registre de Vérone le 31/10/2000 sous le n° 7942 Actes privés série 3â. Il entre en vigueur à compter du 1.01.2001.