

Contrat coopératif

Entre Habitats de la Coopérative des Possibles, dont le siège est situé au moulin Saint Gilles à Binic 22520 ci-après nommé « la coopérative »

et

ci-après nommé.e «le.la coopérateur.rice »

Contexte

La coopérative a pour but de faciliter, de pérenniser et de faciliter l'accès à des logements écologiques, sans plus value immobilière, dans un cadre agréable et permettant à chacun.e de prétendre au bonheur.

Article 1 - But de la convention

La présente convention a pour but de clarifier les relations entre les coopérateur.rice.s et de pérenniser le projet sur le long terme tout en confirmant les valeurs du projet.

Article 2 - Loyer des habitant.e.s permanent.e.s

Chaque mois, tout.e coopérateur.rice habitant.e permanent.e doit payer un loyer. Ce loyer est divisé de la sorte :

- part locative : 50 euros
- part provision gros œuvres : 100 euros
- part acquisitive : 100 euros

La valeur définit ci-dessus est une base qui sera et doit être réajustée en fonction de l'évolution de la vie coopérative, notamment lors de ces événements par vote :

- annuellement lors de l'assemblée générale
- lors l'arrivée ou le départ d'un.e coopérateur.trice

La part locative doit être réglé par habitant.e.s La part provision gros œuvres est prise en compte par foyer (tant qu'un foyer occupe un et un seul logement)

Tout retard de plus de 30 jours fait perdre toute jouissance lié à ce contrat coopératif.

2.1 - Part locative

La part locative est mise au crédit d'un compte dédié aux charges. Cette part locative est annuelle et n'est pas récupérable par le coopérateur.rice lors de son départ.

Ce qui est inclut dans la part locative (les charges) :

- Taxe foncière : estimation 900 euros
- Assurance : estimation 420 euros
- Eau : estimation 300 euros
- Électricité : estimation 1500 euros
- Petits travaux de réparation
- Entretien des espaces communs
- Entretien ou rachat de matériel mutualisé

En fin d'année le bilan du compte dédié aux charges est effectué et permet de déterminer si celui-ci est positif ou négatif.

Si le bilan est positif : deux décisions doit être prise en assemblée générale :

1. Décider de la possibilité de diminuer la part locative
2. Décider de la possibilité de reverser le trop perçu aux coopérateur.rice.s

Si le bilan est négatif : une décision doit être prise en assemblée générale pour décider de la possibilité d'augmenter la part locative et une solution doit être trouvée pour le paiement de la différence. Cette solution peut venir de la participation des passager.e.s mais aussi de la mise en place durant l'année d'une action spécifique (vente de confiture, événement festif...) permettant de remettre le compte dédié aux charges à l'équilibre.

2.2 - Part acquisitive

Cette part est un moyen de permettre l'accès à la jouissance du lieu sans apport ou avec des apports non suffisants. L'idée est qu'un logement dans la coopérative a une valeur, déterminée à 60000 euros. Les règles vis-à-vis de la part acquisitive sont celles-ci :

- Aucun.e coopérateur.rice ne peut payer plus que la valeur du bien dont il a la jouissance (donc 60000 euros)
- Tout.e coopérateur.rice qui n'a pas en part social 60000 euros peut acheter tous les mois des parts sociales via la part acquisitive
- Un.e coopérateur.rice qui a atteint la limite des 60000 euros peut continuer à payer une part acquisitive mais celle-ci sera alors renvoyée sur son compte courant d'associé.e dans la limite de ce que prévoit l'article dédié aux comptes courants d'associé.e.

2.3 - Part provision gros œuvres

Une part de provision est mise au crédit d'un compte dédié permettant une provision pour les futurs travaux de gros œuvres qui impacteront tou.te.s les habitant.e.s. Cette part n'est pas récupérable en cas de départ du coopérateur.trice.

Ce qui est inclut dans la provision de travaux :

- Toiture
- Gros œuvres

Lorsque des travaux prévus ci-dessus sont à réalisés ou que l'assemblée générale vote l'utilisation des fonds du compte dédiés aux gros œuvres, deux possibilités existent :

1. Les fonds sont suffisants : les fonds sont prélevés et les travaux effectués
2. Les fonds sont insuffisants : il faut alors définir un plan de financement complémentaire (subvention, intégration de nouveaux coopérateur.rice.s ou non coopérateur.rice.s...) avant de pouvoir réaliser les travaux.

Article 3 - Participation libre et consciente des passager.e.s

Les habitant.e.s non permanent.e.s, aussi appelé.e.s passager.e.s, sont invité.e.s en fin de séjour ou à la fin de l'année à participer librement et consciemment aux frais liés à leur séjour.

Les libres participations payé.e.s par les passager.e.s sont mises au crédit du compte de charges.

Pour établir une base de réflexion, la coopérative tient à jour le compte des séjours par passager.e.s, ce qui permet de définir le coût d'une journée de séjour à la coopérative.

Comme évoqué à l'article 2, les passager.e.s peuvent aussi être partie prenante de l'organisation d'un événement permettant d'équilibrer le compte de charges.

L'estimation du coût d'une journée à la coopérative est estimée à 7 euros, hors nourriture, cette estimation devra être recalculée annuellement.

Article 4 - Compte courant d'associé.e

Les comptes courant d'associé.e ne sont jamais rémunérés, ils ne peuvent jamais être négatifs (c'est toujours l'associé.e qui prête de l'argent à la coopérative, jamais l'inverse)

4.1 - Départ d'un.e associé.e coopérateur.rice

En cas de départ d'un.e coopérateur.rice de la structure, celui.celle-ci peut prétendre à un remboursement immédiat à ces conditions :

- Le remboursement ne remet pas la pérennité de la coopérative en cause
- Le compte courant (hors comptes de provision) est créditeur.

Si toutefois une de ces conditions n'est pas vérifiée, le remboursement sera alors retardé ou échelonné dans un délai maximum de 5 ans.

4.2 - Remboursement anticipé

Que ce soit pour un remboursement complet ou partiel de son compte courant d'associé.e, celui.celle-ci doit faire une demande écrite à la gérance de la coopérative. Celle-ci doit alors organiser dans les 30 jours une assemblée générale exceptionnelle qui présentera la demande ainsi qu'un bilan permettant de prendre une décision avisée.

Article 5 - Consistance de la jouissance

Habitats de la coopérative du possible propose la mise à dispositions de logements indépendants, ou en collocation, raccordés à l'eau et à l'électricité, des sanitaires et des espaces communs.

En tant qu'associé.e de la coopérative, le.la loueur.se obtient la possibilité de jouissance d'un logement au sein de la coopérative.

Le consentement d'un.e associé.e qui a la jouissance d'un logement sera nécessaire pour :

- Tout travaux dans le logement
- Toute modification extérieure qui pourrait avoir un impact sur le logement (accès...)

En cas de perte du statut d'associé.e de catégorie A ou B, la jouissance prend fin immédiatement.

5.1 - Associé.e.s de catégorie A (habitant.e.s permanent.e.s)

Les associé.e.s de catégorie A jouissent d'un logement qui doit en être leur résidence principale et qu'ils occupent à temps plein. Ce logement doit correspondre à leurs attentes, être agréable et sécurisé.

5.2 - Associé.e.s de catégorie B (habitant.e.s passager.e.s)

Les associé.e.s de catégorie B jouissent d'un logement temporaire et partagé. Ce logement doit correspondre à leurs attentes, être agréable et sécurisé.

Les associé.e.s de catégorie B ne peuvent pas occuper le logement dont ils ont la jouissance plus de 10 semaines par an. Un agenda partagé permet de gérer l'occupation des logements de catégorie B.

5.3 - Logement associé.e à ce contrat

Le logement mis à disposition du coopérateur.trice est :

il est prévu pour ____ personnes maximum.

Tout changement de logement nécessite d'établir un nouveau contrat coopératif.

Article 6 - Charges et conditions

Le présent contrat est établi sous les charges et conditions suivantes qui sont toutes de rigueur et que le.la coopérateur.rice devra exécuter sous peine de l'application de la clause résolutoire ci-après.

6.1 - Usage des lieux

Le.la coopérateur.rice s'engage dès à présent à ce que l'utilisation des lieux loués soit conforme au règlement Intérieur, ci-après annexé, dont il déclare avoir pris connaissance.

Le.la coopérateur.rice devra en jouir en bon.ne mère ou père de famille.

6.2 - État des lieux

Il prendra les lieux dans leur état au jour de l'entrée en jouissance. Sauf état des lieux établi à la charge du coopérateur.rice, il est réputé l'avoir reçu en bon état.

Pour les espaces partagés, tout problème devra immédiatement être signalé à la gérance.

6.3 - Droit et liberté

Le.la coopérateur.rice s'engage à :

- Maintenir le logement qu'il occupe en bon état, le maintenir propre et défricher les extérieurs.
- Autoriser les visites de la gérance pour vérifier l'état des logements.
- Respecter le règlement intérieur
- Participer autant que possible aux assemblées
- De lire avant chaque assemblée le mail d'information envoyé par le ou la facilitateur.trice
- De lire tous les comptes rendus d'assemblée
- De lire régulièrement le journal du moulin
- De participer à la vie de la coopérative (travail dans les cercles, participations aux activités économiques et non économiques de la coopérative
- Adhérer aux valeurs et aux projets de la coopérative
- Être en bienveillance vis à vis des autres coopérateurs et de toute personne en relation avec la coopérative
- Utiliser la communication non violente quand c'est nécessaire
- Être dans une posture constructive
- Respecter les coopérateurs et toute personne en relation avec la coopérative et participer à la cohésion du lieu

La coopérative s'engage à :

- Maintenir les espaces communs propres
- Maintenir un fonctionnement en électricité, en eau et en évacuation des eaux usées
- Maintenir un parking accessible (une voiture par emplacement)

6.4 - Normes écologiques

La norme en termes de travaux et d'usage est toujours d'opter pour la solution la plus écologique. En termes d'obligation il est impératif :

- de trier ses déchets (bac jaune, poubelle noir, compost, bac à verres)
- d'utiliser des systèmes de réduction de pression sur les robinets
- d'utiliser des systèmes de limitation de durée de douche
- d'utiliser un système de bassine pour la vaisselle
- d'utiliser des toilettes sèches
- en termes d'achat au nom de la coopérative suivre ce schéma :
 - est-ce que j'ai vraiment besoin de ce produit ?
 - est-ce qu'on ne peut pas me le prêter ?
 - est-ce qu'on ne peut pas me le donner ?
 - est-ce que je ne peux le trouver d'occasion ?
 - où l'acheter neuf de la manière la plus éthique possible ?

Article 7 - Assurance

Une assurance est contractée par les "Habitats de la Coopérative des Possibles". Celle-ci peut-être consultée sur simple demande à la gérance. Celle-ci assure les bâtiments, le terrain et une responsabilité civile pour chaque habitant permanent.

Article 8 - Processus d'agrément

Les processus d'agrément doivent être suivis pour toute intégration de nouvel.le associé.e, en cas de force majeure ou de motif impérieux un raccourcissement des durées est possible. Cette décision doit être votée à l'unanimité lors d'une assemblée générale extraordinaire.

8.1 - Associé.e de catégorie A

Pour qu'une personne puisse devenir associé.e de catégorie A, tou.te.s les membres de la catégorie A et B doivent avoir été réuni.e.s et que ceux.celles-ci aient votés à l'unanimité l'accord d'agrément. En plus de l'agrément de tous les associé.e.s, ces conditions doivent être respectées :

- L'associé.e devra avoir au préalable été coopérateur.ice de catégorie B pendant au minimum 6 mois
- Qu'un logement adapté soit disponible
- L'assemblée générale valide la demande d'agrément.

8.2 - Associé.e de catégorie B

Pour qu'une personne puisse devenir associé.e de catégorie B, tou.te.s les membres de la catégorie A et B doivent avoir été réuni.e.s et que ceux.celles-ci aient votés à l'unanimité l'accord d'agrément. En plus de l'agrément de tous les associé.e.s, ces conditions doivent être respectées :

- L'associé.e devra avoir au préalable été coopérateur.ice de catégorie C pendant au minimum 6 mois
- Le total des nuits possibles (70 nuits par associé.e. de catégorie B) soit cohérent avec les disponibilités de logement de catégorie B
- L'assemblée générale valide la demande d'agrément

8.3 - Associé.e de catégorie C

La demande d'agrément d'un.e associé.e de catégorie C se fait via l'ajout de la proposition en assemblée générale qui doit donc être voté selon les conditions de vote normales en assemblée.

Article 9 - Cession - Sous-location

Le.la coopérateur.rice ne pourra en aucun cas céder, pour le temps restant à courir, son droit résultant du présent contrat.

Le.la coopérateur.rice n'a pas la faculté de sous-louer son droit au bail sauf avec décision des habitant.e.s.

Article 10 - Vol - Responsabilité du/de la coopérateur.rice

La coopérative décline toute responsabilité pour le vol des biens et objets propriété du ou de la coopérateur.rice qui devront demeurer sous sa garde.

Article 11 - Affirmation de sincérité

Les parties affirment sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu. Elles reconnaissent avoir été informées par le.la rédacteur.rice des peines encourues en cas d'inexactitude de cette déclaration.

Article 12 - Déclarations

Le.la coopérateur.rice déclare :

- Qu'il a toute capacité pour agir et qu'il n'est pas sous tutelle ou curatelle
- Que son état civil est bien celui énoncé en tête des présentes
- Que son adresse est bien exacte et qu'il s'engage à communiquer au/à la Loueur.euse tout changement intervenant à cet égard ou au niveau de sa situation personnelle
- Qu'il n'est pas susceptible actuellement ou ultérieurement d'être l'objet de poursuites ou de mesures pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de ses biens
- Qu'il n'est pas susceptibles de bénéficier de la loi 89-1010 du 31.12.89 sur le surendettement des particuliers

Signatures

Le.la coopérateur.rice

La gérance