

Fanny Audrain
Anne-Sophie Rodrigues Da Silva
Claire Tisserant
David Winter
Pascal Winter
AVOCATS ASSOCIES

Valentina Decarnin
Lara Wissaad
AVOCATS

Comité de residents
Foyer Bellievre
11 rue Bellievre
75013 PARIS

Paris, le 7 mai 2025

Affaire : Projet règlement intérieur
Nos ref : PW/ FA

Messieurs

Vous m'avez interrogé sur le projet de nouveau règlement intérieur que vous a adressé le gestionnaire COALLIA.

Plusieurs des points qui y figurent m'apparaissent aller au-delà des dispositions réglementaires et légales qui régissent le statut des résidents dans le Code de la construction et même pour certaines contraires à ces dispositions, en particulier sur le respect de la vie privée.

Les principales sont les suivantes :

- Dans l'article 3 : outre que les conditions d'admission dépassent en partie celles mentionnées dans ledit Code, la dernière phras de cet article est à supprimer ou a minimum à être modifiée.

En effet, il n'appartient pas à mon sens au gestionnaire de vérifier constamment si un résident est ponctuellement en situation régulière en matière de séjour. L'éventuel contrôle de la régularité appartient à la justice et non à Coallia.

En outre la notion de « ressources suffisantes » est floue. Sur ce point également, c'est à la justice de dire éventuellement si un résident devrait ou non voir son contrat résilié s'il ne paye pas ou prend du retard sur le paiement de sa redevance et non à Coallia de déterminer s'il a des ressources suffisantes

- Dans l'article 4, plusieurs dispositions apparaissent non conformes :
 - o « laisser le personnel de Coallia pénétrer dans le logement.... » : la loi définit les cas tout à fait exceptionnels ou le gestionnaire pourrait entrer

dans une chambre et la nécessité d'un accord préalable du résident. La formulation du projet est elle trop large et imprécise

- L'interdiction du changement de la serrure n'est pas justifiée par un quelconque texte et est contraire au respect de la vie privée
 - « s'acquitter des impôts et charges » : également formulation trop floue et large : le contrat prévoit les seules charges qu'un résident doit payer, il n'y a aucun impôt dont le règlement doit être contrôlé par le gestionnaire
 - « laisser dans les lieux le mobilier mis à disposition et ne pas le modifier ou le remplacer » : aucun texte n'empêche un résident de remplacer un mobilier qui est devenu hors d'usage. Ou alors il faut que soit explicitement rajouté que Coallia s'engage à remplacer le mobilier ancien suivant une fréquence à définir
 - L'interdiction d'installer un chauffage électrique est une restriction qu'aucun texte ne justifie pour un locataire et pas plus pour un résident. Surtout lorsque l'on connaît les défaillances répétées du chauffage collectif dans de nombreux foyers
 - L'interdiction d'une domiciliation d'une société et a fortiori d'une association est illégale. Toute personne ayant un domicile privé stable a droit à une telle domiciliation, seule l'activité économique n'est pas autorisée
 - Secondaire mais il en est de même d'une antenne à l'intérieur de son lieu de résidence si elle ne perturbe pas l'activité extérieure. Et je ne vois pas pourquoi un résident n'aurait pas droit, comme tout locataire, d'avoir un chat dans son logement
- L'article 7.2 est à supprimer ; comme rappelé ci-dessus les conditions d'accès au logement par un tiers extérieur sont régies par la loi et ledit article excède les atteintes à la vie privée
- L'article 8 est à minimum à modifier.
- Soit les consommations d'eau individuelles sont relevables et communiquées et payées au prix coutant par le résident en supprimant toute référence et paiement d'un prix forfaitaire
 - Soit si le prix forfaitaire reste compris mais dans ce cas il devrait y avoir un système de moyenne et régularisation par exemple annuelle car un résident peut très bien dépasser 150 l un mois mais consommer moins le mois suivant.
 - Et bien entendu il devrait être rajouté que non seulement Coallia communique les relevés mais également le justificatif du prix payé au litre au fournisseur d'eau
 -
- Dans l'article 9.2, il doit être précisé que le Comité de concertation doit être réunie si une des parties en fait la demande une fois par trimestre

- Dans l'article 9.3, il n'y a aucun motif légal qui impose le scrutin nominal plutôt que le scrutin par liste. C'est au Comité de résidents sortant de décider de la modalité du scrutin, non à Coallia de l'imposer
- Et la perte de la qualité de membre du Comité de résidents ne peut être décidée par Coallia au motif d'une absence à des réunions. C'est au Comité de résidents souverain de décider si un de ses membres ne fait plus partie dudit Comité

J'ajoute que l'annexe au règlement intérieur m'apparaît inutile, étant un simple rappel de lois, et quelque peu stigmatisant, comme si les résidents d'un foyer étaient susceptibles d'être plus complices que tous locataires à l'aide au séjour irrégulier.

Telles sont mes premières observations et je reste à votre disposition, voire celle du Conseil de concertation, pour l'élaboration d'un projet conforme aux dispositions légales et réglementaires

Bien cordialement

Pascal WINTER

pwinter@cabinetmontmartre.com