

## 2017-2018 Contrat Coopératif Ecoravie

CR Réunions de travail [ici](#)

### **Objet**

Le présent contrat définit les modalités de coopération et de contribution au développement de la vie collective entre la SAS coopérative Ecoravie et chacun de ses associés personnes physiques de catégorie A disposant à ce titre de la jouissance d'un logement destiné à sa résidence principale.

### **Le présent contrat est rédigé afin de garantir la pérennité de la coopérative**

Le coopérateur reconnaît :

- que la coopérative ne recherche pas le profit
- que la coopérative vise à fournir à ses membres ses biens et ses services au prix le plus économique possible dans le respect des principes écologiques définis dans les statuts
- que la coopérative est un organisme où chacun dispose du même pouvoir

En conséquence, le coopérateur s'engage :

- à connaître et à respecter les règlements, les délibérations, la charte des valeurs, la charte relationnelle de la coopérative et tous documents ultérieurement élaborés concernant la coopérative
- à participer aux assemblées générales et à participer à la gestion de la coopérative
- à participer en particulier à la vie des commissions et à exécuter toutes les tâches nécessaires à l'accomplissement de ses engagements
- à s'acquitter du paiement de sa redevance avant le 15 du mois en cours
- à occuper le logement au titre de résidence principale
- à détenir une assurance multirisques habitation et en fournir l'attestation au plus tard le 15 février de chaque année. Le coopérateur doit s'assurer auprès de la compagnie qui assure le bien immobilier de la coopérative, pour éviter des renvois de responsabilité entre assureur propriétaire et assureur locataire.
- à respecter le caractère confidentiel des délibérations ainsi que des documents et de l'information qui lui sont soumis en tant que coopérateur.
- à se comporter respectueusement à l'égard des autres coopérateurs et de toutes les personnes qui gravitent autour de la coopérative.

Des précisions sur ces engagements sont apportées ci dessous.

### **Signataires du contrat coopératif**

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

La société coopérative par actions simplifiées (SAS coopérative) Ecoravie  
dénommée ci-après "la coopérative"

ET



Nom Prénom, associé-e-s de catégorie A  
ci-après dénommé "le(s) coopérateur(s)".

Les statuts, le pacte d'associé-e-s, la charte des valeurs et le règlement intérieur de la société sont annexés au présent contrat et font l'objet d'un paraphe et d'un engagement à les respecter lors de l'acquisition de parts sociales de catégorie A.

Le présent contrat est rédigé dans l'esprit de la coopérative d'habitants telle que définie dans l'article 47 de la loi ALUR du 20 mars 2014 (l'article L. 201-8 définit le contrat coopératif).

### **Durée du contrat**

Le contrat coopératif est à durée indéterminée. Il est susceptible d'être amendé par l'assemblée des associés de catégorie A.

Le présent contrat devient cependant caduque en cas :

- de modification de la composition du foyer (cf. article 3.6 ci-dessous),
- de libération du logement par départ du ou des coopérateur-s (sortie volontaire de la société ou passage de catégorie A à B),
- de décès du ou des coopérateur-s,
- d'exclusion du ou des coopérateur-s,
- de liquidation de la société coopérative.

La perte de la qualité d'associé coopérateur de catégorie A pour quelque cause que ce soit entraîne la cessation du présent contrat et emporte de plein droit la perte du droit de jouissance du logement.

La coopérative donne alors congé au coopérateur selon les modalités de l'article 3.12.

## **TITRE I - La coopérative**

### **Article 1.1 - Espaces extérieurs communs**

La coopérative dispose d'espaces communs qu'elle utilise pour mener des activités correspondant aux objectifs qu'elle poursuit :

- Abords et jardins
- Chalet
- Appentis, abri à matériaux, abri vélo
- Espace compostage
- Potager, verger
- Parkings et voies d'accès
- Coursives et escaliers

Modalités d'utilisation :

Sont définis par l'assemblée des associés de catégorie A les éléments suivants :

- le budget prévisionnel de ces espaces et la répercussion sur les coopérateurs en matière de charges financières supplémentaires s'il y a lieu
- les modalités de gestion des espaces
- les modalités d'utilisation : nettoyage, entretien, remise en ordre après utilisation



Toute nouvelle proposition devra être soumise à l'approbation des coopérateurs, soit au sein du groupe de travail concerné, soit lors de l'assemblée des coopérateurs.

### **Article 1.2 - Caractéristiques des bâtiments**

- Nom : Bâtiment Nord
- Adresse : 5, Chemin des Demoiselles 26220 Dieulefit
- Immeuble collectif comprenant 6 logements, 1 local à outils, 1 local technique, 1 cave partagée équipée d'étagères, 1 buanderie partagée, 1 coursive d'accès aux logements par le nord
- Période de construction : août 2015 - janvier 2017. Poursuite des travaux jusqu'en décembre 2017 pour les extérieurs./ novembre 2017 septembre 2018
- Modalité de production de chauffage : apports 100% solaires et conception bioclimatique, VMC double flux commune avec puits provençal
- Modalité de production d'eau chaude sanitaire : eau chaude solaire collective.
- Equipement collectif : 2 lave-linge, 1 fourgon, outils de jardin, outils, etc.

### **Article 1.3 - Charges collectives**

La liste des charges collectives donnant lieu au versement de provisions par les coopérateurs est fixée par la coopérative. Cette liste comprend :

- les dépenses acquittées par la coopérative pour l'achat d'électricité, d'eau, les abonnements internet et téléphonique, l'assurance propriétaire bailleur de l'immeuble
- les dépenses d'entretien courant et les menues réparations liées à un usage courant de la prestation de base du logement attribuée en jouissance
- les impositions et taxes qui correspondent aux services dont le coopérateur profite : taxe foncière, assainissement, ordures ménagères
- les coûts d'entretien et menues réparations des parties communes, des locaux et équipements collectifs
- les coûts de gestion administrative de la coopérative
- l'achat des sacs separett

Les charges font l'objet d'une demande de provisions et d'une régularisation annuelle une fois les coûts réels connus.

Elles sont réparties entre les coopérateurs selon les modalités fixées dans le pacte d'associés.

## **TITRE II - Le coopérateur**

### **Article 2.1 Le logement concerné**

Localisation : Bâtiment Nord, Niveau 1 - 2 - 3, Orientation Est - Ouest

Surface habitable : m2

Nombre de pièces principales :

Autres parties du logement : serre bioclimatique, terrasse, balcon, véranda

Surface utile : m2

Éléments d'équipements du logement ([prestation de base à détailler](#)) :

- Cuisine : évier et plan de travail,
- Salle de bain : douche, lavabo, plan de travail, cloison



→ toilettes à séparation Separett

## **Article 2.2 - Date d'entrée en jouissance :**

### **Article 2.3 - Parts sociales et somme prêtée en compte-courant d'associé-e**

A la date de signature du présent contrat,

M. .... a souscrit X parts sociales de catégorie A et a versé X € sur son compte-courant d'associé

Et Mme .....a souscrit X parts sociales de catégorie A et a versé X € sur son compte-courant d'associée

Le coopérateur accepte les conditions de remboursement de ces sommes, définies dans les statuts de la coopérative et dans le pacte d'associés.

Au départ du coopérateur, la coopérative pourra prélever sur le compte-courant d'associé-e les sommes nécessaires au recouvrement des dépenses occasionnées par les dégradations du logement, ainsi que les redevances et provisions dues restant à charge.

Les nouveaux apports postérieurs à la date de signature du contrat font l'objet de reçus ou de nouveaux bulletins de souscriptions annexés à ce contrat.

### **Article 2.4 - Montant de la redevance**

La redevance est payée mensuellement avant le 15 du mois en cours.

Elle est composée d'une fraction locative et d'une fraction acquisitive, cette dernière correspondant à un apport mensuel sur le compte-courant d'associé, ou, sur demande du coopérateur, à l'acquisition de nouvelles parts sociales.

Les montants sont définis conformément au pacte d'associés, fixés en fonction des coûts de construction du projet et du rééquilibrage solidaire entre coopérateurs.

Pendant la durée de la construction de l'ensemble des 3 bâtiments et de la maison commune, le montant de la redevance sera revu annuellement. A l'issue de la phase de construction, le montant de la redevance pourra n'être revu que tous les 3 ans.

Pour le coopérateur, le montant total de la redevance mensuelle est fixé à X €

- dont fraction locative : X € ("loyer")
- dont fraction acquisitive : X € ("épargne")

### **Article 2.5 - Charges individuelles**

En sus de la redevance mensuelle, le coopérateur paie une provision correspondant aux charges collectives de la société. Cette provision mensuelle est fixée à 100 € - 151 €.

Restent à la charge individuelle du coopérateur :

- l'assurance habitation liée à l'usage de son logement. Cette assurance est à justifier chaque année auprès de la coopérative avant le 15 février
- l'achat des bouteilles de gaz
- la taxe d'habitation
- les menus travaux et réparations du locataire



## **Article 2.6 - Contribution au bien commun**

Au moment de la signature du contrat coopératif, le coopérateur effectue une “contribution au projet commun”, non remboursée, reconnaissant qu’il bénéficie d’un projet abouti dont le risque est minimisé et participant ainsi au projet de bien commun.

Le coopérateur a versé une contribution d’un montant de :

## **TITRE III - Engagements réciproques des parties**

### **Article 3.1 - Appropriation du fonctionnement de la coopérative**

La coopérative s’engage à accompagner le coopérateur pour qu’il s’approprie l’ensemble des outils de fonctionnement de la coopérative.

Le coopérateur s’engage à une telle appropriation.

### **Article 3.2 - Non-respect du contrat coopératif**

Le non-respect du contrat coopératif par le coopérateur donne lieu à une mise en demeure de régularisation de la situation notifiée au coopérateur par lettre recommandée avec accusé de réception ou remise en main contre reçu.

En cas de refus du coopérateur de régulariser sa situation, son congé lui sera notifié par lettre recommandée avec accusé de réception ou remise en main contre reçu. Son droit de vote est gelé pendant la période du préavis. La cessation du contrat coopératif est effective à la fin du préavis et entraîne la perte de la qualité d’associé de catégorie A et de la jouissance du logement.

### **Article 3.3 - Résidence principale**

Le coopérateur a pour obligation d’utiliser ce logement à titre de résidence principale avec un minimum de présence dans les lieux de 10 mois par an. Quoiqu’il arrive, le coopérateur est tenu de verser les 12 mensualités de sa redevance annuelle.

Les demandes de dérogations sont soumises à l’approbation de l’assemblée des associés de catégorie A.

### **Article 3.4 - Vacance du logement**

Lorsque le coopérateur s’absente de son logement, il donne la possibilité d’y faire dormir des visiteurs sous la responsabilité d’un référent qu’il aura préalablement choisi parmi les autres coopérateurs. Il signale son absence par courriel à [habitants@ecoravie.org](mailto:habitants@ecoravie.org)

En concertation avec le coopérateur absent, le référent, représentant de la coopérative, est responsable d’organiser l’hébergement dans ce logement : planning et répartition, présentation du logement et de son fonctionnement (VMC, toilettes à séparation, eau chaude, etc.), vérification de la remise en état du logement à la sortie, interlocuteur privilégié des visiteurs (interface avec le groupe).

En cas de dégâts constatés à la sortie, sur les biens du coopérateur ou sur le logement, le référent demande un dédommagement aux visiteurs correspondant à la valeur du bien endommagé. Si les dégâts ne sont pas constatés à temps, la coopérative dispose d’un fonds de dédommagement.



### **Article 3.5 - Cohabitation d'un nouvel adulte au sein du foyer**

Si un adulte cohabite au sein du foyer plus de la moitié du temps, il doit entrer dans le processus d'agrément au maximum 3 mois après son arrivée, à savoir participer à 2 CA consécutifs en observateur silencieux. Au bout de 6 mois, il doit formuler sa demande d'agrément, quel que soit son cheminement dans ce processus.

Le coopérateur qui héberge le nouvel adulte est invité à modifier son versement de provisions pour charges dès la fin du 1er mois de cohabitation.

En cas de non intégration du nouvel adulte, la fréquence de présence de ce dernier à Ecoravie est décidée par l'assemblée des associés de catégorie A. Le désaccord du coopérateur sur cette mesure constitue un motif d'exclusion du coopérateur.

### **Article 3.6 - Modification de la composition du foyer**

Par modification de la composition du foyer s'entend le départ ou l'arrivée (avec agrément en tant qu'associé de catégorie A) d'un adulte (dont enfant majeur) au sein du foyer.

En cas de modification de la composition du foyer, le présent contrat devient caduque et un nouveau contrat doit être signé dans le mois suivant le départ de l'adulte ou l'agrément du nouvel associé.

La coopérative peut alors décider d'un changement d'attribution des logements mieux adapté à la nouvelle composition des foyers, dans un esprit de sobriété heureuse.

### **Article 3.7 - Entretien et modifications apportées au logement**

Le coopérateur s'engage à maintenir son logement en bon état. Il prend à sa charge l'entretien courant du logement, des équipements et les menues réparations, conformément au "guide des réparations du coopérateur et de la société coopérative" (cf. mode d'emploi).

La spécificité des procédés constructifs des murs, sols et plafonds justifie que l'usage d'une perceuse ou toute modification touchant aux murs, aux sols et aux plafonds du logement soient soumises à l'approbation écrite de la coopérative (les peintures par exemple sont concernées car les propriétés hygroscopiques des enduits terres doivent être conservées). Avec ou sans cette approbation, la coopérative conserve à son bénéfice toute transformation effectuée, sans que le coopérateur puisse réclamer une indemnisation des frais engagés.

La coopérative est souveraine pour qualifier un dommage en particulier lorsque le vieillissement du logement ou les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements, la structure ou la sécurité du bâtiment.

### **Article 3.8 - Etat des lieux à l'entrée, à la sortie du logement**

Un état des lieux est établi contradictoirement par les deux parties, lors de la remise des clés au coopérateur entrant.

Une visite annuelle est ensuite réalisée pour vérifier le bon fonctionnement du logement.

Lors de la résiliation du contrat, un état des lieux est établi contradictoirement à la restitution des clés à la coopérative. La remise en état de l'appartement est supervisée par la coopérative.

La coopérative est souveraine pour qualifier un dommage.



Si un dommage est constaté, les modalités des réparations, aux frais du coopérateur, sont décidées par la coopérative et le coopérateur est tenu de s'y soumettre.

A défaut, et huit jours après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet, l'état des lieux est établi par huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente, l'autre partie dûment invitée. Les frais d'huissier sont supportés pour moitié par les deux parties.

## **Article 3.9 - Engagements et obligations du coopérateur**

### **● 3.9.1 Posture, état d'esprit**

- Faire preuve d'une extrême vigilance concernant les risques d'incendie ; être dans la prévention : en cas d'absence, pas de bougie allumée, pas de gazinière ou de four à gaz allumé.
- Tendre vers une sobriété de consommation énergétique (notamment utilisation et qualité des appareils électriques A++, ampoules LED, usage modéré de l'eau (notamment eau chaude par temps couvert))
- Se sentir responsable des nuisances, gênes collectives produites. L'assemblée des associés de catégorie A pourra signaler au coopérateur les gênes qu'il peut produire. Le coopérateur accepte d'être remis en question.
- Dire quand on n'assume pas les redevabilités des rôles que l'on a accepté d'assumer au sein de la coopérative, accepter d'être remis en question sur ses rôles et les redevabilités qui en découlent.

### **● 3.9.2 Participation, contribution à l'autogestion**

- Participer à la journée d'entretien et aux tâches d'entretien définies par la coopérative.
- Participer aux réunions bâtiment nord, notamment pour y exprimer ses tensions relatives à l'usage du logement et du bâtiment et pour y élaborer collectivement des modalités de fonctionnement ajustées au fil du temps.
- Participer, avec roulement, aux rôles et tâches de gestion de l'habitat définies par la coopérative.
- Se sentir co-responsable de l'équilibre financier et de la trésorerie de la coopérative ; participer aux activités de recherche de financement, au renouvellement des investisseurs participatifs.
- Participer aux offres de formation (CNV, incendie, premier secours, etc.).
- Prendre le rôle de référent (cf. article vacance de logement).
- Offrir régulièrement, avec roulement, son logement pour les CA (en attendant la Maison Commune), pour les visites mensuelles, pour les CAMusants, pour l'hébergement des bénévoles lors des chantiers participatifs et des visiteurs CA.

### **● 3.9.3 Utilisation et soin des logements**

- Le prêt de matériel ou de biens communs à des personnes extérieures non-associées est soumis à approbation de la coopérative, sous la responsabilité du coopérateur qui effectue ce prêt (et qui devient référent du prêt)



- Porter un soin particulier à tous les biens de la coopérative et se situer au quotidien dans une conduite d'amélioration et d'embellissement plutôt que d'usure et de dégradation.
- Respecter les consignes du mode d'emploi et d'entretien du logement.
- Effectuer des réparations selon le processus décrit dans l'article 3.7.
- Recueillir l'approbation de la coopérative concernant tout équipement ou modification du logement qui risquerait d'amoindrir les performances énergétiques et écologiques du bâtiment.
- Informer dès que possible la coopérative quand on constate une anomalie, un problème, un dégât, un sinistre, une dégradation ; être vigilant sur l'état du logement, notamment quand il y a en jeu l'humidité, la thermie, la ventilation, la structure du bâtiment.
- Accepter que son logement fermé à clé puisse être ouvert en cas de besoin ou d'urgence.
- Laisser exécuter dans les lieux occupés les travaux d'amélioration, les travaux nécessaires au maintien en état, à l'entretien normal des locaux occupés et des équipements collectifs, ou qui permettent de rendre conforme le logement aux exigences de la coopérative.
- Pour la préparation et la réalisation de ces travaux, le coopérateur doit permettre l'accès à son logement :
  - tous les jours sauf les samedis, dimanches et jours fériés (à moins qu'il ne donne son accord),
  - moyennant réduction de la redevance d'occupation si les travaux durent plus de 21 jours.
- Permettre la visite annuelle garantissant le bon fonctionnement du logement en vue de la révision coopérative
- Consulter la commission paysage pour toute modification du terrain dans les espaces communs, y compris de son usage, pour toutes plantations, etc.
- Respecter la réglementation locale en matière de feux en extérieur et de nuisances sonores.

#### ● 3.9.4 Mutualisation

- Participer à la mutualisation des outils, espaces, matériels qui peuvent l'être afin de réduire la consommation, l'encombrement et accroître les possibilités de chacun. Tableau à renseigner ici

#### ● 3.9.5 Maintien d'un cadre de vie agréable

- Ne pas occasionner de nuisance visuelle, sonore ou olfactive répétitive dans les bâtiments ou à l'extérieur.
- Prendre en compte les limites acoustiques du bâtiment et vérifier régulièrement auprès des coopérateurs que les habitudes de vie de son foyer n'occasionnent pas de nuisances particulières.
- Ne pas imprégner l'air intérieur, les murs, plafonds, sols ou vitres, de substances odorantes (odeur de tabac notamment).
- Demander l'approbation de la coopérative pour posséder des animaux domestiques.



- Maintenir les espaces extérieurs rangés et propres, ne pas laisser traîner les déchets.
  - Maintenir les espaces communs rangés et propres : rangement cave, ne pas déborder.
  - Veiller à maintenir l'espace Ecoravie sans voiture, et s'en tenir aux zones de parking définies en assemblées des associés de catégorie A.
  - Ne pas bloquer les voies d'accès et entrées dans les logements (avec les vélos par exemple)
- **3.9.6 Respect mutuel et soin du cadre relationnel**
    - Répondre positivement aux sollicitations de résolution de conflits, cercles restauratifs
    - Ne pas télécharger illégalement et en cas d'utilisation importante de la bande passante (téléchargement, téléversement, télévision en streaming ou en replay), souscrire un abonnement individuel
    - Ne pas imposer aux autres coopérateurs une modification durable ou répétée de son état de conscience (par ex. état d'ivresse, consommation de stupéfiant).
  - **3.9.7 Visiteurs**
    - Utiliser son logement à un usage stricte d'habitation
    - Ne pas pratiquer de location ponctuelle de chambre (type airBNB)
    - Accompagner systématiquement les visiteurs dans les locaux techniques (réservés aux coopérateurs)
    - Prévenir ses visiteurs (famille, amis, visiteurs) qu'ils peuvent être interpellés par les autres habitants sur la raison de leur présence leur proposer d'annoncer qui ils viennent voir.

### **Article 3.10 - Congé donné par le coopérateur**

Le délai de préavis applicable à ce congé est de 3 mois. Le coopérateur est redevable de la redevance et des charges concernant tout le délai de préavis si c'est lui qui a notifié le congé, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre coopérateur en accord avec la coopérative.

### **Article 3.11 - Engagements de la coopérative**

- Former et accompagner le ou les coopérateurs à l'usage spécifique du logement (cf. mode d'emploi).
- Attribuer au coopérateur la jouissance d'un logement salubre, non meublé, ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé. Doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation salubre, ce logement sera en bon état d'usage et de réparation et les équipements mentionnés au contrat coopératif en bon état de fonctionnement. La coopérative fait les travaux de remise en état avant l'arrivée du nouveau coopérateur.
- Quand la coopérative décide de faire des travaux de réfection, elle en informe le coopérateur par une notification de travaux par lettre remise en main propre contre reçu ou par courrier recommandé avec avis de réception. Cette notification précise la nature et les modalités d'exécution des travaux. Attention, dans le cas où les travaux dureraient



plus de 21 jours, la société coopérative pourra octroyer au coopérateur concerné une réduction de la redevance.

- Entretien des locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et procéder à toutes les réparations nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux occupés ;
- Délivrer gratuitement une quittance, sur demande, qui décompose la fraction locative et la fraction acquisitive de la redevance.

### **Article 3.12 - Congé donné par la coopérative**

La coopérative peut donner congé à son coopérateur en cas d'inexécution par le coopérateur de l'une des obligations lui incombant. Le délai de préavis applicable à ce congé est de trois mois.

Le congé est notifié par lettre recommandée avec accusé de réception, indiquant le motif. Le délai court à compter du jour de la réception de ce document.

Pendant le délai de préavis, le coopérateur n'est redevable de la redevance et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par la coopérative.

La cessation du contrat coopératif est effective à la fin du délai de préavis ou départ du coopérateur et entraîne la perte de la qualité d'associé de catégorie A.

