

ARREO

PROCES-VERBAL
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
DU 27 FEVRIER 2015
_8ème Séance

L'an deux mil quinze, le 27 Février à 20 heures 30, un Conseil d'Administration **ARRÉO** (Association des Résidants de la Résidence l'Épi d'Or) s'est déroulé au 3 allée des Épinés à Montigny le Bretonneux.

ORDRE DU JOUR

- Approbation des changements de statuts
- Approbation des nouveaux membres du Conseil
- Approbation du changement du siège social de l'ASSOCIATION ARREO
- Chauffage en baisse suite à la décision d'ICADE
- Questions diverses : Diagnostic énergétique – Charge locatives - Règles de vie

ARREO

- Approbation des changements de statuts

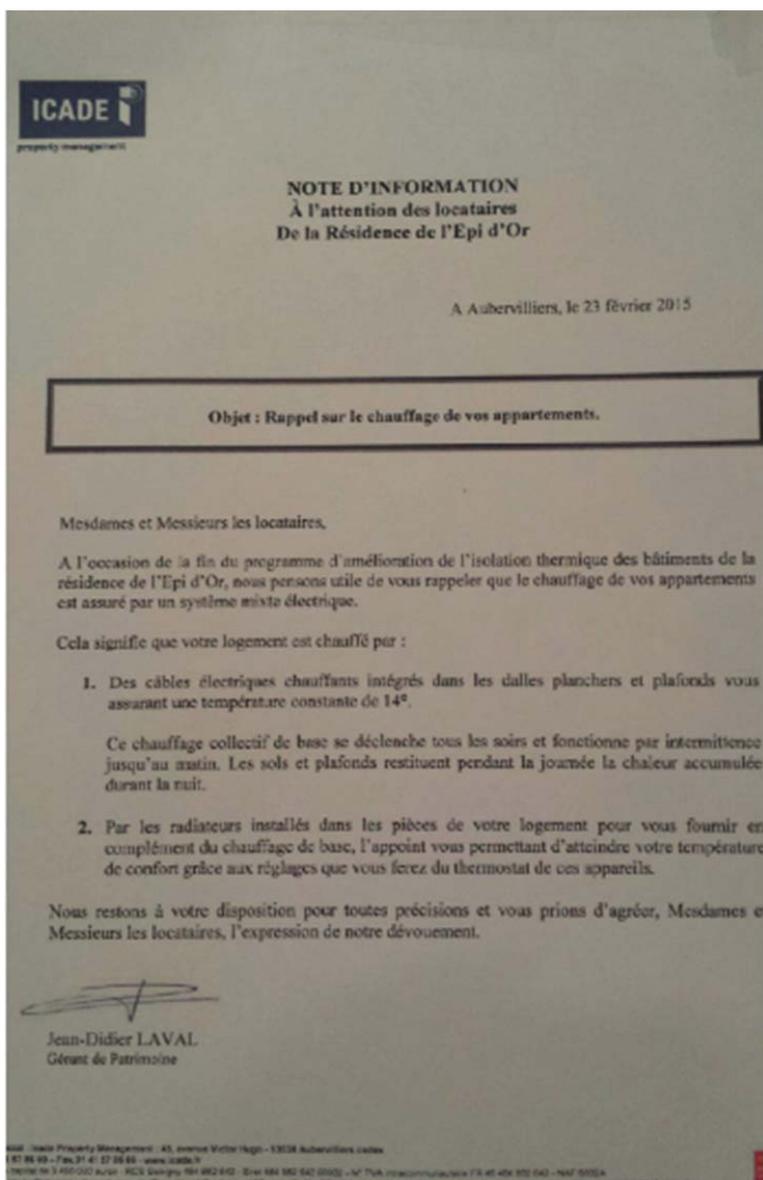
- Approbation des nouveaux membres du Conseil
 - o Le Conseil d'Administration est donc constitué :
 - Présidente : Isabelle MARTINEZ
 - Trésorier : Dominique RABILLER
 - Secrétaire : Monique FREGONESE
 - Secrétaire Adjointe : Mathilde PERRIER
 - Conseil Bât 1 : Alain RIGOLLET
 - Conseil Bât 3 : Milco FREGONESE
 - Conseil Bât 5 : Michel PAJOT
 - Conseil Bât 7 : Jean Luc TROYEN
 - Conseil Bât 8 : Gervais VULSTEKE

- Approbation du changement du siège social de l'ASSOCIATION ARREO
 - o 3 ALLEE DES EPINES 78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX

Les 3 points ci- dessus sont approuvés à l'unanimité

ARREO

1 – **CHAUFFAGE** : Nous avons été surpris de constater une baisse significative de la température dans les logements. L'explication est apparue lors de l'affichage dans les parties communes d'un courrier en date de 23 Février rédigé par ICADE dans lequel il est rappelé le fonctionnement du chauffage dans les résidences. **C'est un choc thermique que vivent les locataires.** Il est important de nous organiser avec notre interlocuteur Monsieur LAVAL pour que notre future période hivernale se passe dans les meilleures conditions.



ARREO

2 – Révision des baux

Certains locataires ont reçu un courrier du bailleur afin de réévaluer le montant de leur loyer à l'occasion du renouvellement de bail.

Quelques lignes sur la Loi Alur et l'Indice de Références des Loyers (Pour votre information, Montigny le Bretonneux est en zone dite « tendue » :



Article publié le 3 mars 2015

Location : ce qui change avec la loi Alur

La loi Alur a modifié certaines règles du jeu en location. Découvrez ce qui a changé au niveau des loyers, des charges et des travaux, obligation bailleur, obligation bailleur, travaux mise en conformité



Vous voulez louer un bien ? Attention [la loi Alur](#) a entraîné certains changements. Pensez également à faire réaliser [les diagnostics location](#), ils sont obligatoires !

Ce qui change pour les loyers avec la loi Alur

La loi Alur, publiée en mars 2014, prévoit notamment un encadrement des loyers dans certaines zones dites « tendues ». Avec cette mesure phare, testée à Paris en 2015, le bailleur dont le bien se trouve dans une commune où la demande locative est plus forte que l'offre ne pourra pas exiger un loyer supérieur de plus de 20% au loyer de référence.

Ce dernier sera fixé et réévalué par le Préfet, en collaboration avec des observatoires locaux agrémentés.

À noter également : la loi Alur retire au propriétaire qui oublie de procéder à la revalorisation annuelle du loyer le droit de réclamer des arriérés.

Loi Alur : Ce qui change pour les charges

L'information du locataire est également au cœur de la loi Alur, qui impose de nouvelles contraintes au bailleur. Ce dernier devra notamment être en mesure de fournir à son locataire, dans les six mois qui suivent la réception du décompte des charges, tous les justificatifs inhérents au calcul de celles-ci. Par ailleurs, la loi Alur interdit désormais au bailleur de réclamer des charges remontant à plus de 3 ans, contre 5 ans jusque-là.

Enfin, le locataire pourra demander un étalement du paiement sur douze mois en cas de régularisation tardive (soit au-delà de l'année civile qui suit l'année d'exigibilité des charges).

A R R E O

Ce qui change pour les travaux

Si le locataire est tenu de laisser l'accès à son logement lorsque le bailleur y entreprend des travaux (de mise aux normes ou d'amélioration), la loi Alur précise qu'il devra dorénavant en être informé au préalable. En outre, ces travaux ne pourront pas être effectués durant les weekends ou les jours fériés.

Et s'ils durent plus de 21 jours, le montant du loyer devra être réduit proportionnellement à la durée de ces travaux et à la surface du logement concernée.

Dernière mise à jour : 19/01/2015 « LE PARTICULIER »

L'IRL (Indice de référence des loyers) sert depuis 2006 à calculer l'augmentation annuelle des loyers des baux d'habitation.

C'est un indice trimestriel. Il est calculé en fonction de l'indice des prix à la consommation, de l'indice du coût de la construction et de l'indice des prix des travaux d'entretien et d'amélioration des logements.

Pour réviser un loyer selon l'IRL, le bail doit contenir une **clause d'indexation**. Elle peut prévoir le trimestre de référence et la date de révision annuelle du loyer. À défaut, le trimestre retenu est le dernier publié au moment de la signature du bail. Et la date de la révision sera celle de l'échéance annuelle du contrat. Le dernier indice connu, l'IRL du 4e trimestre 2014, est paru en janvier 2015.

Pour obtenir le montant du loyer révisé, il faut utiliser la formule suivante :

(Loyer avant révision x nouvel IRL du trimestre retenu) / ancien IRL du trimestre retenu.
Pour la révision annuelle d'un loyer de 700 euros en mai 2014, indexé selon l'IRL du 1er trimestre, le nouveau montant du loyer correspond donc à : $700 \times 125^* / 124,25^* = 704,23$ euros (*voir tableaux ci-dessous).

Le résultat du calcul donne le montant de loyer maximum applicable au locataire.

Période	Indice de référence des loyers	Variation annuelle (en %)	Date de parution Insee	Date de parution JO
1er trimestre 2014	125	0,60	11/04/2014	18/04/2014
2 ^e trimestre 2014	125,15	0,57	11/07/2014	25/07/2014
3 ^e trimestre 2014	125,24	0,47	15/10/2014	22/10/2014
4 ^e trimestre 2014	125,29	0,37	15/01/2015	17/01/2015

A R R E O

3 – **Diagnostic énergétique** : Suite à la réalisation des travaux, nous solliciterons ICADE pour effectuer ce diagnostic. S'il est déjà réalisé, nous demanderons la consultation des résultats

Le diagnostic de performance énergétique DPE



Le DPE ou Diagnostic de Performance Énergétique est un diagnostic immobilier qui rend compte du bilan de l'émission de gaz à effet de serre GES ainsi que de la consommation d'énergie. En effet, les bâtiments, à usage d'habitation ou industriel, produisent + de 40% des dépenses énergétiques et + de 25% des émissions de GES.

« -

Pourquoi effectuer un diagnostic de performance énergétique ?

La réduction de notre consommation d'énergie et l'émission de GES représente aujourd'hui une urgence environnementale. Les responsables : les bâtiments avec la moitié des dépenses énergétiques! En 2002, une Directive de l'Union Européenne, reprise dans le droit français, impose d'effectuer des diagnostics de performance énergétique (DPE) pour estimer cette consommation d'énergie et d'émissions de GES.

Le saviez-vous ?

Depuis le 1er janvier 2011, l'affichage des vignettes du DPE ou diagnostic de performance énergétique dans l'annonce immobilière est obligatoire dans le cas d'une vente ou location. Cette obligation est valable même si vous ne passez pas par un professionnel immobilier.

Dans quel cas effectuer un DPE ?

Dès la mise en vente ou la location d'un bien, que ce soit par l'intermédiaire d'un professionnel immobilier ou en direct, l'affichage des vignettes est obligatoire dans les annonces. Dans le cas d'annonces papier, il est possible d'indiquer uniquement la note obtenue. Lors de la visite du bien, vous devez être en mesure de pouvoir présenter l'ensemble du DPE ou diagnostic de performance énergétique établi par un expert immobilier diagnostiqueur, comprenant : le relevé des informations du bien, les résultats ainsi que les recommandations visant à améliorer la performance énergétique du bien.

Comment s'effectue le diagnostic de performance énergétique ?

La performance énergétique est chiffrée grâce à un logiciel. L'expert immobilier diagnostiqueur compétent renseigne plusieurs paramètres : par exemple l'altitude, le type de mur, l'isolation, la superficie, le type de chauffage, l'épaisseur du mur, l'année de construction, etc... Le logiciel calcule la performance énergétique du bâtiment et classe le bien avec les étiquettes "énergie" et "climat".

Les éléments importants pour le calcul sont : l'eau chaude sanitaire, le chauffage, la climatisation et, dans certains cas, l'éclairage intégré des locaux. L'électroménager n'entre pas en ligne de compte.

A R R E O

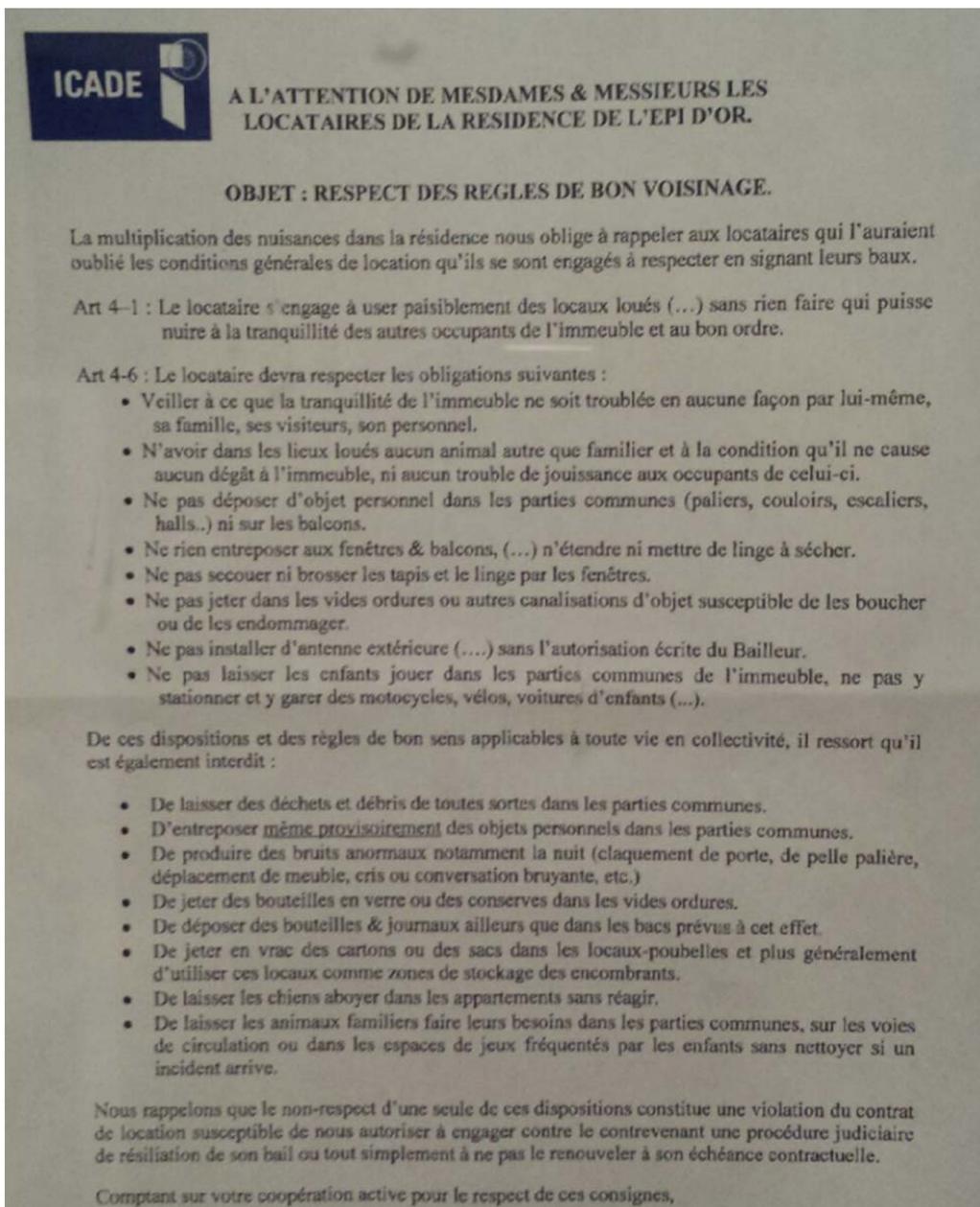
4 – **Les charges** : Lorsqu'une personne loue un logement, elle paie mensuellement un loyer et des charges. Le paiement de ces charges est basé sur une estimation. Chaque année, une régularisation doit donc être faite par le propriétaire. Il ne faut pas hésiter, à ce moment-là, à lui demander des justificatifs. Ainsi, dès lors qu'il reçoit l'annonce de la régularisation de ses charges, le locataire a **un mois** pour pouvoir consulter les différentes pièces justificatives. Vous trouverez en pièce jointe un modèle de courrier.

Nous prendrons contact avec Monsieur LAVAL afin de convenir d'un rendez-vous dans la résidence pour consulter les charges à venir (date de disponibilité : 1^{er} mars 2015)

ARREO

5 – Règles de vie

L'association ARREO existe afin de vous représenter au mieux auprès d'ICADE. Il nous paraît important aussi de mettre en avant certaines règles de bon voisinage que vous pouvez lire dans le hall de chacune des résidences.



ICADE

A L'ATTENTION DE MESDAMES & MESSIEURS LES
LOCATAIRES DE LA RESIDENCE DE L'EPI D'OR.

OBJET : RESPECT DES REGLES DE BON VOISINAGE.

La multiplication des nuisances dans la résidence nous oblige à rappeler aux locataires qui l'auraient oublié les conditions générales de location qu'ils se sont engagés à respecter en signant leurs baux.

Art 4-1 : Le locataire s'engage à user paisiblement des locaux loués (...) sans rien faire qui puisse nuire à la tranquillité des autres occupants de l'immeuble et au bon ordre.

Art 4-6 : Le locataire devra respecter les obligations suivantes :

- Veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée en aucune façon par lui-même, sa famille, ses visiteurs, son personnel.
- N'avoir dans les lieux loués aucun animal autre que familial et à la condition qu'il ne cause aucun dégât à l'immeuble, ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci.
- Ne pas déposer d'objet personnel dans les parties communes (paliers, couloirs, escaliers, halls..) ni sur les balcons.
- Ne rien entreposer aux fenêtres & balcons, (...) n'étendre ni mettre de linge à sécher.
- Ne pas secouer ni brosser les tapis et le linge par les fenêtres.
- Ne pas jeter dans les vides ordures ou autres canalisations d'objet susceptible de les boucher ou de les endommager.
- Ne pas installer d'antenne extérieure (...) sans l'autorisation écrite du Bailleur.
- Ne pas laisser les enfants jouer dans les parties communes de l'immeuble, ne pas y stationner et y garer des motos, vélos, voitures d'enfants (...).

De ces dispositions et des règles de bon sens applicables à toute vie en collectivité, il ressort qu'il est également interdit :

- De laisser des déchets et débris de toutes sortes dans les parties communes.
- D'entreposer même provisoirement des objets personnels dans les parties communes.
- De produire des bruits anormaux notamment la nuit (claquement de porte, de pelle palière, déplacement de meuble, cris ou conversation bruyante, etc.)
- De jeter des bouteilles en verre ou des conserves dans les vides ordures.
- De déposer des bouteilles & journaux ailleurs que dans les bacs prévus à cet effet.
- De jeter en vrac des cartons ou des sacs dans les locaux-poubelles et plus généralement d'utiliser ces locaux comme zones de stockage des encombrants.
- De laisser les chiens aboyer dans les appartements sans réagir.
- De laisser les animaux familiers faire leurs besoins dans les parties communes, sur les voies de circulation ou dans les espaces de jeux fréquentés par les enfants sans nettoyer si un incident arrive.

Nous rappelons que le non-respect d'une seule de ces dispositions constitue une violation du contrat de location susceptible de nous autoriser à engager contre le contrevenant une procédure judiciaire de résiliation de son bail ou tout simplement à ne pas le renouveler à son échéance contractuelle.

Comptant sur votre coopération active pour le respect de ces consignes,

A R R E O

Nous avons décidé de mettre en avant « nos amis les bêtes ». A vous tous, propriétaires de ces animaux de compagnie, nous vous invitons à utiliser les sacs mis à disposition par la Mairie. De notre côté et afin de préserver le petit « coin de repos » entre nos résidences, nous allons acquérir des pancartes afin de sensibiliser l'ensemble des habitants proches de nos résidences. Nous souhaitons vivement profiter de cet espace à l'approche des beaux jours et notamment de la fête des voisins.



6 – divers

- Suite à l'élagage des arbres, les souches sont restées. Quand est-il prévu de les retirer ?
- Les noms sur les boîtes aux lettres, interphones des nouveaux locataires ne sont pas toujours indiqués –
- Suivi des travaux : Finition...
- Infiltration d'eau de pluie dans le parking
- Porte du 3 allée des Epines : Défectueuse depuis Décembre (elle ne ferme pas), les réparations ont été entreprises début Mars. Le lendemain des travaux, la porte ne ferme toujours pas correctement.

ARREO

N'hésitez pas à consulter les documents et photographies sur notre site :
arreo.free.fr

La séance a été levée à 23H00

La Présidente,

Isabelle MARTINEZ



La secrétaire,

Monique FREGONESE

