

**PROCES-VERBAL**  
**DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**  
**DU 17 JANVIER 2014**  
**14EME SEANCE**

L'an deux mil quatorze, le 17 janvier 2014 à 20h30, le Conseil d'Administration de l'association **ARRÉO** (Association des Résidents de la Résidence l'Épi d'Or) s'est réuni au 7 allée des Épines à Montigny le Bretonneux.

Présents :

- |                      |                         |
|----------------------|-------------------------|
| ➤ Thierry PRIEUR     | - Président             |
| ➤ Gervais VULSTEKE   | - Conseiller bâtiment 9 |
| ➤ Milco FREGONESE    | - Conseiller bâtiment 3 |
| ➤ Jean-Luc TRYOEN    | - Conseiller bâtiment 7 |
| ➤ Monique FREGONESE  | - Secrétaire Adjointe   |
| ➤ Dominique RABILLER | - Trésorier             |

Excusés :

- |                  |                         |
|------------------|-------------------------|
| ➤ Martine SCHUH  | - Secrétaire            |
| ➤ Alain RIGOLLET | - Conseiller bâtiment 1 |

L'ordre du jour est le suivant :

- ✓ Points sur l'avancement des travaux et le planning.
- ✓ Points sur la rénovation de la sente des chardons.
- ✓ Préparation de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire et remplacement du Président de l'association.  
La présidence est proposée à tous les adhérents de l'association, l'élection se fera lors de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.
- ✓ Points sur les locataires bruyants et envahissants.
- ✓ Questions diverses.

- Les travaux se déroulent sans problème majeur. La société ICADE nous a fait part de sa satisfaction en nous précisant qu'il n'y avait aucun incident. Malgré tout, Il reste encore beaucoup de fenêtres à changer et l'isolement des bâtiments 7 et 9 n'a pas débuté. De plus, il est prévu quelques retouches de peinture notamment sur les balconnières, ces imperfections sont dues à la pluie.  
Les techniciens du bâtiment se sont aperçus des dégâts provoqués par les pigeons. Il serait désolant que les bâtiments rénovés subissent les mêmes dommages, un système anti-pigeons est toujours à l'étude.  
Nous attirons votre attention sur le fait que quelques locataires ont reçu des propositions de renouvellement de bail avec une augmentation substantielle du loyer.  
Le bailleur profite de la rénovation des immeubles pour augmenter les loyers aux locataires qui sont en fin de bail. Nous vous rappelons qu'une proposition d'augmentation du loyer lors d'un renouvellement de bail ne peut se faire que lorsque celui-ci est **manifestement sous-évalué**.

Article sur le logement service.gouv.fr :

« Si le bailleur estime que le loyer était manifestement sous-évalué, il peut proposer au locataire un nouveau loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

Il doit faire cette proposition au moins 6 mois avant le terme du contrat. La proposition doit être notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier.

Lorsque le bailleur propose au locataire le renouvellement du bail avec un loyer réévalué, il n'a pas le droit de donner congé au locataire pour le même terme du bail, ce qui reviendrait à forcer la main du locataire voulant rester dans les murs.

La sous-évaluation du loyer est justifiée par comparaison avec des loyers dits "loyers de référence" qui correspondent aux loyers pratiqués dans le voisinage pour des logements comparables.

Ces logements doivent être situés soit dans le même groupe d'immeubles, soit dans un autre groupe d'immeubles comportant des caractéristiques similaires et situés dans la même zone géographique.

- Le locataire peut  
soit accepter par écrit l'augmentation proposée,
- soit la refuser.

Le défaut de réponse du locataire 4 mois avant la fin du bail équivaut à un refus de sa part.  
Si le locataire accepte, l'augmentation est acquise par accord entre les parties.

En cas de désaccord du locataire ou à défaut de réponse du locataire 4 mois avant le terme du contrat, l'une ou l'autre des parties peut saisir la [commission départementale de conciliation](#). Celle-ci s'efforce de concilier les parties.

À défaut de conciliation entre elles, la commission rend un avis pouvant être transmis au juge saisi par l'une ou l'autre des parties. La commission convoque alors le bailleur et le locataire et essaie de trouver un accord. Lors de cette conciliation, le locataire peut présenter ses propres références.

La commission rend son avis dans un délai de 2 mois.

Si elle n'a pas constaté d'accord entre propriétaire et locataire, le juge peut être saisi avant le terme du bail. Il fixe alors lui-même le loyer ».

Nous vous précisons que si vous refusez la proposition du bailleur, il est conseillé de donner une réponse argumentée, le juge est moins favorable au locataire qui ne justifie pas son refus ou ne répond pas. Nous vous suggérons de trouver un compromis avec le bailleur en acceptant une augmentation moins élevée, elle devrait satisfaire ce dernier. Il nous semble pas justifié d'accepter la totalité de leur demande, nous ne vivons pas encore dans des immeubles de grand standing. Un accord à l'amiable évitera aux deux parties un long, périlleux et coûteux parcours en justice.

- La sente des chardons est en réfection. Comme vous pouvez le constater, des espaces verts sont aménagés. Des plantes et arbustes sont plantés le long du chemin. Une fois tous les travaux et aménagements terminés, le quartier sera plus attrayant (il en avait besoin). Le problème de bail étant résolu, la place Malraux peut accueillir une nouvelle enseigne, nous espérons que la superette puisse rapidement redémarrer son activité.
- La date du vendredi 28 mars à 20 heures 30 a été fixée pour la prochaine assemblée générale ordinaire, une lettre de convocation vous sera distribuée. A la fin de l'année 2014, le président, conformément aux statuts, ne pourra plus exercer sa fonction. Tous les adhérents peuvent être candidat, l'élection se fera lors de l'assemblée du mois de mars. Les relations avec la société ICADE ont été difficiles les premières années. Le bailleur a mis du temps à reconnaître l'association. Après l'envoi de courriers en recommandé, de constatations par huissier et saisines du tribunal de conciliation, nos échanges sont dorénavant cordiaux et constructifs. Pour le bien des locataires il serait dommage que l'association disparaisse. Il y a encore des actions à mener pour le confort des logements et la baisse des charges, l'association à autorité auprès du bailleur. Nous pouvons encore intervenir pour l'amélioration du confort et la réduction des charges de la résidence. Faute de président, l'association serait dissoute lors d'une assemblée générale extraordinaire. D'ici là, nous espérons que vous vous manifestiez.
  - Nos statuts stipulent que l'association « n'est en aucun cas partie ou compétente, pour les conflits de voisinage ». Mais quelques nouveaux locataires bafouaient les bonnes règles de voisinage. Le bailleur a été réactif et ferme, ces derniers ont reçu des courriers de mise en demeure tandis qu'un courrier était distribué dans chaque boîte à lettres. Il semblerait que ces difficultés soient pour le moment apaisées.

[N'hésitez pas à consulter les photographies sur notre site : arreo.free.fr](http://arreo.free.fr)

La séance est levée à 22 heures 15.

Le Président,

Thierry PRIEUR

La secrétaire adjointe,

Monique FREGONESE

P. J. : Une feuille de présence émargée par les membres du Conseil d'Administration présents.