

La coopérative d'en face

Société coopérative d'habitant-e-s

2000 Neuchâtel

Règlement de location

Version adoptée lors de l'assemblée générale du 24 mai 2013
et modifiée par l'assemblée générale du 30 mars 2014

Ce règlement assure la transparence des critères de location et précise les procédures de location de **La coopérative d'en face**. **La coopérative d'en face** vise à assurer le droit au logement à ses coopérateurs/trices. Les logements de **La coopérative d'en face** sont exclusivement attribués à ses membres.

1. CONDITIONS GÉNÉRALES ET EXIGENCES

- 1.1. Les fondements de ce règlement sont les statuts de **La coopérative d'en face**. Les candidat-e-s à la location d'un objet ainsi que les locataires sont soumis aux décisions de l'Assemblée Générale (AG) et du Conseil d'administration (CA) qui sont liés par les règlements de **La coopérative d'en face**.
- 1.2. **La coopérative d'en face** informe les candidat-e-s avant la signature du bail au sujet des statuts, du règlement de location ainsi que d'autres règlements.
- 1.3. Un bail ne peut être conclu que lorsque **La coopérative d'en face** est en possession des preuves suivantes :
 - a. Certificats d'achat d'au moins une part sociale par membre de **La coopérative d'en face** ;
 - b. Certificats d'achat du nombre de parts sociales déterminé par le CA ;
 - c. Attestation d'un éventuel prêt obligataire par ménage ;
 - d. Déclaration signée d'engagement à l'absence de voiture personnelle y compris les preuves nécessaires en cas de dérogation conforme à l'art. 1.4. ;
 - e. Police d'assurance responsabilité civile ;
 - f. Police d'assurance ménage ;
 - g. Certificats de salaire/actifs ;
 - h. Extrait de l'office des poursuites.
- 1.4. Exceptions
Le CA peut, pour les raisons suivantes, faire une dérogation à l'absence de voiture :
 - a. un handicap physique qui sans voiture limite considérablement la mobilité
 - b. véhicule personnel de fonction qui est vital pour l'activité professionnelle.

Art. 4.4 des statuts

2. PROCEDURE DE LOCATION DE LOGEMENTS

La location des logements se fait sur la base de la liste des coopérateurs/trices intéressé-e-s. Seules les demandes écrites sont prises en considération.

2.1. Demandes de non-résident-e-s.

Une demande de location à **La coopérative d'en face** doit être faite par écrit. Les demandes sont valables une année. Le renouvellement par écrit de la demande se fait chaque année.

La liste d'attente est constituée d'après la date d'entrée des demandes.

2.2. Demandes de résident-e-s.

Celles-ci sont réservées aux résident-e-s de **La coopérative d'en face** qui désirent modifier leur situation au sein de la coopérative (logement plus petit, plus grand, situation etc.) Ils peuvent annoncer leurs désirs dès leur entrée dans la coopérative. Les demandes sont valables sans limitation de temps et ne doivent pas être prolongées.

2.3. Processus de location.

Lorsqu'un bail est résilié, les priorités suivantes s'appliquent:

- a. demande de résident-e: s'il y a plusieurs intéressé-e-s pour le logement qui se libère, le CA décide. Les échanges d'appartements doivent passer par la même procédure que les autres candidatures de résident-e ;
- b. demande de non-résident-e : le logement est attribué selon la liste des demandes des coopérateurs/trices intéressé-e-s ;
- c. si une location n'est pas possible selon ces critères, une annonce est publiée.

3. CRITERES POUR L'ATTRIBUTION DE LOGEMENTS

Les critères suivants s'appliquent pour toute demande de logement.

Toute personne qui répond cumulativement aux critères suivants est en droit d'obtenir en premier lieu un appartement:

- Engagement avéré dans les structures organisationnelles de **La coopérative d'en face**, en particulier dans la gestion et / ou dans les commissions.
- Occupation de l'appartement répond aux normes de l'art. 4.
- Durée de l'adhésion à la coopérative. La date de la lettre de demande d'adhésion est le critère déterminant.

En outre, l'attribution de logements tient également compte des critères suivants:

- Date de dépôt de la demande pour un logement ou pour un échange d'appartement.
- Taux d'occupation d'un logement.

- Garanties que la situation financière permet d'assumer les obligations envers **La coopérative d'en face** (revenus, actifs, prêts, garanties par des tiers, etc.)
- Urgence d'un changement de résidence pour des raisons financières, de santé ou sociales.
- Avis des locataires.
- Possibilités de réaliser au mieux les principes de la charte éthique.

4. OCCUPATION MINIMALE

- 4.1. Afin qu'une occupation minimale de l'espace de vie dans **La coopérative d'en face** soit assurée, un nombre minimum de résident-e-s est attribué à chaque type d'appartement.
- 4.2. Le nombre minimum de résident-e-s doit être respecté lors de l'entrée en location et figure sur le bail.

Indice de référence d'occupation minimale

- 2 pièces 1 personne
- 3 pièces 2 personnes
- 4 pièces 3 personnes
- 5 pièces 4 personnes
(cuisine non comprise)

Art. 11 des statuts

- 4.3. Si le taux d'occupation minimal inscrit dans le bail n'est pas atteint, le/la locataire s'engage à un changement de résidence raisonnable au sein de **La coopérative d'en face** pour que l'occupation minimale soit de nouveau atteinte.
- 4.4. Toute sous occupation doit être signalée dans un délai de 3 mois au CA.

5. RÉSILIATION

5.1. Résiliation par **La coopérative d'en face**.

La résiliation du bail s'annonce obligatoirement pour le terme de résiliation suivant lorsqu'une disposition statutaire ou réglementaire est violée. Avant la résiliation, une lettre recommandée accorde la possibilité au/à la locataire de rétablir sa situation dans un certain délai. En cas de récurrence ce droit est perdu.

Les raisons de résiliation sont stipulées dans l'art. 11 des statuts.

Art 11 des statuts

5.2 Résiliation par le locataire.

Lors d'une résiliation par le/la locataire, un préavis de 6 mois doit être respecté.

Art. 9 des statuts

6. COMPETENCES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

- 6.1. Les appartements sont loués par le CA. Il peut en charger une gérance immobilière. Celle-ci fonctionne en appliquant le cadre donné par le règlement et les exigences du CA. Si le CA n'est pas d'accord avec la décision de la gérance, il abroge cette décision et celle-ci sera réétudiée. Art. 21 des statuts
- 6.2 Dans les cas non prévus par le présent règlement et en cas de difficultés, le CA décide.

8. DISPOSITIONS FINALES

Le présent règlement a été adopté par l'assemblée générale et est entré en vigueur le 24 mai 2013 ; il a été modifié le 30 mars 2014.

Ce règlement est donc un élément de tous les contrats de location pour les appartements dans **La coopérative d'en face**.

Neuchâtel, le 30 mars 2014

N. r

M. Perce