

CHARTRE DE L ECO-HAMEAU DES TROIS SOURCES

PREALABLE : La charte est liée aux statuts de la SCI « Les trois sources », chaque associé de la SCI, chaque résident des propriétés de la SCI, chaque membre de l'association les trois sources s'engage à respecter l'esprit et la lettre de celle-ci. Elle ne peut pas être modifiée dans son éthique globale, son esprit ni dans ses valeurs. Elle constitue un lien entre l'association les trois sources, et la SCI les trois sources.

SOMMAIRE :

1ere PARTIE : VALEURS COMMUNES et IDEES FONDATRICES

2eme PARTIE : CHARTRE

PREALABLE : DESCRIPTIF GENERAL DU PROJET :

A.Grands principes

1. ETHIQUE GLOBALE :
2. RELATIONS
3. PROJETS

B.Construction et écologie

C.Cohésion et Gouvernance

D.Solidarités

E.Relations avec l'extérieur

F.Ecologie au quotidien

G.Activités professionnelles et agricoles

H.Modifications de la charte

ANNEXE : DISPOSITIONS PARTICULIERES CONCERNANT LE FONCIER ET LES LOCATIONS

1ere PARTIE : VALEURS COMMUNES et IDEES FONDATRICES

Définies avec le groupe à l'origine du projet, cette partie n'est pas modifiable.

SIMPLICITE

RESPECT DE L ESPACE PERSONNEL NON-VIOLENCE TOLERANCE

NON JUGEMENT

HUMILITE

(CO)RESPONSABILITE ET ENGAGEMENT ACTIF

AUTHENTICITE SERENITE PROMOUVOIR LA PAIX

ENTRAIDE ET SOLIDARITE DON

EMPATHIE GENTILLESSE AMOUR COMPASSION

BEAUTE HARMONIE

PEDAGOGIE APPRENTISSAGE CURIOSITE EXPERIMENTATION

ECOUTE ET COMMUNICATION NON VIOLENTE

ECOLOGIE PERSONNELLE ET GLOBALE

ESPRIT DEMOCRATIQUE

JUSTICE EQUITE LIBERTE

**OUVERTURE CULTURELLE
OUVERTURE VERS L'EXTERIEUR, CITOYENNETE
SPIRITUALITE OUVERTE
HUMOUR JOIE ET CONVIVIALITE**

IDEES FONDATRICES (mise en forme des valeurs)

- *L'Homme est le gardien de la Terre, nous sommes coresponsables les uns des autres et pour les générations à venir.
- *Le bonheur de la personne humaine ne découle pas de la seule possession de biens matériels ou intellectuels mais de la découverte de son être profond, en relation bienveillante avec les autres, dans sa culture sociale et religieuse propre et dans l'accueil et le respect de celles des autres.
- *L'équilibre et l'unicité de la personne humaine se réalisent dans l'épanouissement de ses trois dimensions : physique-psychisme-intériorité.
- *L'écologie globale est le prolongement indissociable de l'écologie personnelle.
- *Favoriser l'épanouissement et la croissance de chacun dans toutes ses dimensions, sans esprit de hiérarchie, dans l'ouverture et l'écoute réciproque.
- *Lever ensemble les barrières sociales, culturelles, culturelles, générationnelles dans le refus du jugement, et ainsi éviter la division et favoriser la paix entre les personnes.
- *La simplicité, la gratuité, la solidarité, la tolérance, la beauté, l'humour sont porteurs de joie et de santé relationnelle.

- *Notre monde a un urgent besoin de lieux de paix où les valeurs d'ouverture, de tolérance mutuelle et d'acceptation bienveillante des différences puissent s'incarner afin de réaliser des passerelles entre les hommes et avec leur environnement.

- *Un engagement actif et pionnier est nécessaire au déploiement matériel du projet.

ESPRIT DU LIEU DE VIE

- *Importance de la paix et de la beauté sur le lieu.
- *Les relations se vivent dans le respect de l'autre, de ses croyances personnelles, culturelles et religieuses ainsi que dans l'entraide et la solidarité, dans un esprit d'enrichissement mutuel, **en renonçant aux critiques.**
- *Eviter le dogmatisme, cultiver la fluidité, la joie et l'empathie dans un esprit positif et créatif au service de la Vie et du bien commun.
- *Entraide et non spéculation.
- *Chacun se sent responsable du déploiement des activités et met du cœur à l'ouvrage.

2eme PARTIE : CHARTE

DESCRIPTIF GENERAL DU PROJET :

CREATION D'UN ESPACE DE VIE OUVERT A LA MIXITE SOCIALE, CULTURELLE, CULTUELLE ET GENERATIONNELLE, POUR L'EPANOUISSEMENT DES PERSONNES DANS LE RESPECT DE L'ECOLOGIE PERSONNELLE ET GLOBALE

A. Grands principes

1. ETHIQUE GLOBALE :

- Dépasser les barrières sociales, culturelles, cultuelles, générationnelles qui divisent et opposent les hommes et font obstacle à la paix.
- Le projet soutient les rencontres interculturelles et intergénérationnelles, la pluralité sociale et le dialogue interconfessionnel.
- Vivre en harmonie avec l'environnement dans le respect de l'écologie personnelle et globale.
- La recherche du bien commun prévaut sur le consumérisme et l'individualisme.
- Aider à l'épanouissement des enfants et des jeunes en leur permettant d'éprouver et de développer la sociabilité, la solidarité, le dialogue aussi bien dans les loisirs que dans la participation à la gestion collective des lieux.
- L'investissement dans le lieu ne peut pas être motivé par la spéculation financière ou immobilière.
- Demeurer vigilants aux dérives sectaires et idéologiques en préservant la liberté de conscience de chacun. Certaines activités peuvent favoriser les rencontres entre cultures, idées et confessions différentes, les intentions de récupération ou de manipulations en tous genres doivent en rester exclues.

2. RELATIONS :

Les relations se vivent dans le respect de l'autre, de ses convictions personnelles, culturelles et spirituelles.
Favoriser l'entraide et la solidarité tout en respectant la vie privée, l'espace et l'identité de chacun.

Cultiver le respect et la bienveillance dans les échanges, accepter un travail continu collectif et avec des intervenants professionnels extérieurs sur les relations entre les personnes.

3. PROJETS :

- Soutenir l'émergence de projets individuels et collectifs dans un esprit de diversité et de convivialité.
- Pouvoir effectuer un maximum des choix individuels libres tout en étant dans une dynamique de mutualisation et de projets communs.
- Prendre une part active à la vie associative démocratique et économique de la région et œuvrer au renforcement des solidarités locales sans s'immiscer dans les éventuelles polémiques politiques.
- Préférer le soutien à un ou des projets agricoles associatifs plutôt que l'exploitation individuelle des terrains.

B. Construction et écologie

Une règle principale est de préserver la beauté et la sérénité du lieu et si possible de l'améliorer.

Les impératifs de production ne peuvent venir déroger à cette règle.

1. L'autopromotion est indissociable de notre démarche d'habitat groupé (pas de recours à un promoteur immobilier).
2. La démarche de réalisation choisie doit être écologique et rendre possible l'auto-rénovation et l'auto-construction sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires. La réhabilitation des bâtiments existants est une des priorités du projet immobilier.
3. Choisir des matériaux et techniques de construction optimisant les performances énergétiques des bâtiments (bâtiments basse consommation, passifs ou à énergie positive, principes bioclimatiques permettant de tirer le meilleur parti des ressources naturelles...).
Éliminer les sources d'énergie non renouvelables.
Privilégier le recours aux matériaux recyclés écologiques et biologiques
4. . Limiter autant que faire se peut notre empreinte écologique collective dans les choix des matériaux et techniques de construction (filiale courte et recyclage ...) ; phyto-épuration, toilettes sèches...
La construction de nouvelles habitations devra respecter les normes écologiques en utilisant des matériaux écologiques et biologiques
5. Intégrer les nouveaux bâtiments, le cas échéant, dans le paysage et l'écosystème.

C.Cohésion et Gouvernance

Les infrastructures collectives sont gérées par l'association de gestion du lieu : règlement intérieur, utilisation, etc.

6. Principes décisionnels de l'association de gestion du lieu : « Les Trois sources » :
Les décisions de l'association de gestion du lieu sont prises selon un mode consensuel laissant place à l'expression et à la prise en compte des minorités d'opinion.

Principe de base : le principe appliqué est de tenter d'atteindre un consensus sur les décisions. Si celui-ci n'est pas atteint lors de la première assemblée, une deuxième date d'assemblée est fixée. Dans l'intervalle les personnes qui s'opposent à la décision de la majorité doivent travailler en commission et produire aux autres membres un document de synthèse détaillant les propositions existantes avec leurs avantages et inconvénients, et proposer une ou des solutions alternatives leur convenant. S'il y a un enjeu financier, les propositions doivent être chiffrées.

Si le consensus n'aboutit pas au bout de 2 réunions, après un travail en sous commissions, à la réunion suivante la décision sera prise avec une majorité de 80 % des voix présentes (un adulte=une voix avec un maximum de deux voix par famille). Si au terme de cette réunion la décision ne peut être prise, il sera fait appel au comité consultatif de l'association qui prendra de façon autonome la décision qu'il jugera la plus adaptée, le cas échéant avec l'aide du ou des médiateurs déjà consultés. Sa décision sera communiquée au conseil d'administration qui informera les membres et entérinera la décision.

Le mode décisionnel est défini avec précision dans les statuts de l'association et le cas échéant dans son règlement intérieur.

En cas de désaccord insoluble dans le cadre des réunions habituelles, personne ne pourra refuser un travail en commissions ou l'intervention d'un médiateur extérieur. Les frais éventuels sont partagés entre les décisionnaires, aucune concession ne sera faite sur ce point.

Les nouveaux membres résidents devront participer pendant douze mois au moins aux réunions en tant qu'observateurs avant de pouvoir participer aux décisions, sauf dérogation par vote à la totalité des membres présents moins une. Ils pourront exprimer leur avis sur les questions débattues.

Les membres de la SCI s'engagent à dialoguer avec l'association, et à prendre en compte les demandes des minorités. En cas de désaccord majeur, ils acceptent l'intervention du comité consultatif ou d'un médiateur externe, et à travailler en commission avec celui ci avant qu'une décision ne soit prise.

7. L'implication active de chaque membre engagé résident est impérative et encadrée par le règlement intérieur : participation aux réunions, journées de travaux collectifs,

banque du temps, participation de chacun à au moins une commission de travail permanente...

8. Participer à des temps de convivialité de façon régulière et se sentir concerné par la dimension spirituelle du projet (ouverture interreligieuse, temps de silence partagés,)
9. Favoriser la communication et la résolution non-violente des conflits. Chacun s'engage à la vigilance par rapport à la violence comportementale (verbale et gestuelle), aux comportements « passifs-agressifs » (procrastination, ne pas réaliser les engagements pris dans le groupe, diluer les tâches dans le temps...) ainsi qu' aux jeux de pouvoir (Par exemple tenter d'imposer son point de vue en utilisant des « alliances » créées en dehors du groupe, utiliser des stratégies de manipulation ne tenant pas compte du bien commun, critiquer une personne du groupe en dehors de sa présence...)
10. Les participants conviennent de s'engager à des temps de régulation internes afin de travailler à la cohésion du collectif et de prévenir ou résoudre les différents (réunions, formations,...)
11. Chaque personne reconnaît la place de son histoire personnelle (familiale, sociale, vécus relationnels personnels...) et de son influence sur les relations interpersonnelles. La psychologie élémentaire met en évidence l'influence de ces expériences de vie sur le vécu collectif .Il est nécessaire de faire un travail sur soi afin d'être conscient des mécanismes inconscients de projection (par exemple voir chez l'autre les travers personnels qui sont insupportables à soi), et de transfert (voir en l'autre une personne bienveillante ou négative de mon histoire).Il est aussi nécessaire de pouvoir en parler avec respect dans le cadre d'un travail collectif, en renonçant aux critiques et calomnies en groupe restreint.
Cette démarche permettra de voir l'autre comme un révélateur et un moteur de son évolution personnelle.
12. Les participants engagés dans une durée acceptent l'intervention et l'arbitrage environ une fois par mois dans la phase de démarrage avec ensuite un minimum de une fois par trimestre d'un superviseur formateur extérieur indépendant. Les frais de celui-ci sont partagés par tous, même en cas d'absence d'un participant pour une cause quelle qu'elle soit.
Un comité consultatif composé de personnes extérieures possédant une expérience importante des dynamiques relationnelles et de groupe sera consulté pour les décisions importantes et en cas de difficulté majeure, ce comité aura pouvoir de décision finale.
13. **Médiation** : En cas de désaccord insoluble dans le cadre des dispositions communes entre les parties concernées par la présente charte, la plus diligente pourra demander l'intervention d'un médiateur désigné par la gérance de la SCI, après concertation entre les parties sur la personne du médiateur. .En cas de désaccord sur la personne

du médiateur, chaque partie pourra faire intervenir son propre médiateur. Les frais étant partagés à part égale.

D. Solidarités

14. Créer des moyens de solidarité entre les habitants.
15. Créer un système d'achat groupé de biens et services.
16. Favoriser le recyclage des biens et équipements entre habitants fondé sur la gratuité et le don.
17. Mettre en commun du temps et des moyens afin de développer des activités ou des projets (agricoles, de service, de solidarité, moyens d'accueil et d'éveil pour les enfants, etc.)
18. Prévoir des locaux d'activité pour les habitants et/ou des entrepreneurs du lieu sous réserve de leur inscription dans le cadre de l'économie sociale et solidaire.
19. Développer des projets collectifs fédérateurs permettant l'implication de tous : une éolienne de production d'électricité pour la collectivité, une piscine naturelle collective, un centre de démonstration des matériaux et de l'habitat écologique, des installations ludiques et collectives (sauna, jeux pour enfants, salle commune pour réunions, méditation, etc.)

E. Relations avec l'extérieur

20. Cultiver des relations harmonieuses avec le voisinage ainsi que l'ouverture sur l'extérieur. Notre habitat est relié à des villages et au monde et nous recherchons activement à nous y intégrer et nous impliquer dans le respect de ce qui s'y vit.
21. Favoriser le développement d'un système d'économie alternative de proximité ouverte sur l'environnement (villages, région...). Ex. : un système d'échange local, une AMAP ou un groupement d'achat de produits bio... ouverts aux habitants et voisins.
22. Ouvrir ponctuellement les lieux pour des visites, activités culturelles, manifestations festives, activités pédagogiques...

F. Ecologie au quotidien

23. Développer sur le lieu une activité agricole biologique non intensive, maraîchère et d'élevage (chèvres, brebis, volailles, ânes...) et d'une boulangerie artisanale. La production continue de viande destinée au commerce est exclue.
24. Favoriser la production d'énergies propres et renouvelables (éoliennes, panneaux solaires,...)
25. Adopter des transports écologiquement responsables : voies de circulation intérieures réservées aux transports écologiques, covoiturages...
26. Limiter absolument notre empreinte écologique individuelle par l'adoption de modes de consommation et de transports éco responsables.
27. Choix d'appareils ou équipements économes en énergie.
28. Mise en place d'un système de tri sélectif des déchets ménagers et de recyclage des déchets organiques, phyto-épuration, toilettes sèches...
29. Choix de circuits de consommation courts.
30. Créer les conditions d'une autonomie maximale vis-à-vis des circuits de consommation de masse : énergie, matériaux de construction, agro-alimentaire.
31. Prévenir la pollution des eaux, air, sols par l'interdiction de tous produits toxiques et non biologiques (produits d'entretien, cosmétiques, engrais, peintures, etc.).
32. La consommation de tabac est interdite dans les lieux communs, et en présence des enfants. Un espace extérieur délimité est réservé aux fumeurs.
33. Compenser autant que possible le CO₂ émis lors des travaux et activités par la plantation de végétaux sur le lieu ou ailleurs.

G.ACTIVITES PROFESSIONNELLES ET AGRICOLES

Préalable : Une activité soutenue est inhérente à la vie. Chacun fera de son mieux pour subvenir à ses besoins propres de façon autonome, et contribuer au déploiement de l'éco hameau.

34. Toutes les cultures faites sur le lieu doivent être biologiques et effectuées avec des moyens écologiques et biologiques. Sont exclus la culture de tabac ou de substances nocives, l'élevage intensif, le commerce régulier d'animaux de boucherie (sauf les

volailles, le recyclage d'animaux de petit élevage en surplus, l'abattage ponctuel d'un animal « familial »).

35. Les activités agricoles et de sylviculture ne peuvent devenir la propriété exclusive d'une personne ou famille. Ces activités devront conserver un caractère collectif, associatif ou coopératif.
36. Les activités professionnelles prohibées sur le lieu sont : débit de tabac, activités polluantes de production intensive, activités bruyantes sauf celles ponctuellement liées à l'exploitation agricole.
37. Les activités agricoles devront préserver la beauté et la sérénité du lieu et des personnes y résidant.

H.Modification de la charte :

La charte ne peut être modifiée dans ses valeurs fondamentales et idées fondatrices telles que définies plus haut. Toute autre modification devra respecter ces valeurs et idées dans leur forme et leur esprit.

Les décisions concernant les modifications de la charte doivent être prises à l'unanimité des membres de l'association résidants depuis plus de deux ans de l'association des trois sources et des associés-locataires résidants de la SCI Les trois sources depuis plus de deux ans.

Préalablement à l'assemblée, toute demande de modification sera soumise par le président de l'association les trois sources, au comité consultatif extérieur de l'association, et si l'un des membres du comité estime que la modification est contraire aux valeurs et à l'esprit de la charte, il fera connaître ses raisons et la motion sera remise en délibération.

PROCEDURE ET CONDITIONS DE VOTE :

Convocation et organisation

- Convocation sur proposition de 90% des membres actifs résidants de l'association « Les trois sources » qui saisissent la gérance de la SCI et le Président de l'association.

Modalités de convocation

- *Sur convocation du président de l'association « les trois sources »*
- Les convocations contiennent l'ordre du jour et sont adressées par écrit au moins deux mois à l'avance sauf unanimité sur un délai plus court mais qui ne pourra pas être inférieur à deux semaines.

Procédure et conditions de vote

QUORUM :

Pour que l'assemblée puisse valablement délibérer, la présence de la totalité des membres actifs résidants (présents ou représentés) disposant de la voix délibérative est nécessaire.

Si cette proportion n'est pas atteinte, une seconde assemblée sera convoquée dans un délai de 1 mois. Si le quorum n'est pas atteint, une autre date est fixée, jusqu'à réalisation du quorum, sauf si un ou plusieurs membres s'avéraient être en incapacité physique permanente de participer, auquel cas le vote pourrait se faire en dehors de sa participation.

Le vote par procuration est autorisé mais limité à 1 procuration par membre disposant du droit de vote délibératif.

DECISIONS :

Les résolutions de l'assemblée sont prises à l'unanimité (100%) des suffrages exprimés (membres présents ou représentés, un adulte=une voix avec un maximum de deux voix par famille).

Ne pourront prendre part au vote que les membres actifs résidants de l'association disposant d'une voix délibérative (cf art 6 des statuts de l'association) depuis au moins deux ans.

Les votes se font à main levée sauf si la totalité des membres présents, moins un, demandent le vote à bulletin secret.

En cas de divergences de points de vue ne permettant pas la prise de décision au terme de la première réunion, une deuxième assemblée est décidée dont le délai est fixé par le conseil d'administration. Ceci enclenche d'office un travail en commission par les membres minoritaires de la décision à prendre.

Ils s'engagent à étudier une solution alternative précise qu'ils fourniront par email ou par courrier à l'ensemble des membres au plus tard une semaine après la réunion ou dans un délai raisonnable défini par le conseil d'administration. Ce document dactylographié devra reprendre de façon détaillée les différentes options déjà évoquées avec leurs avantages et inconvénients, et proposer une nouvelle solution qui tienne compte des besoins et demandes des différentes personnes.

S'il y a un enjeu financier, les différentes propositions doivent être chiffrées et comparées.

Si ce document n'est pas fourni dans le délai imparti, la décision de la majorité sera considérée comme acceptée par l'ensemble de l'assemblée et le président entérinera cette décision.

Si le document est fourni dans le délai prévu, la nouvelle assemblée sera tenue à la date fixée.

Au terme de cette assemblée, la décision sera prise à la majorité consensuelle de 100% des voix moins une.

Si ce consensus n'aboutit pas au bout de la 2^{ème} réunion, un nouveau travail en commissions aura lieu et à la troisième réunion, la décision sera prise avec une majorité de prise à la majorité consensuelle de 100% des voix moins une.

Si au terme de cette réunion la décision ne peut être prise, il sera fait appel au comité consultatif de l'association les trois sources qui prendra la décision qu'il jugera la plus adaptée, le cas échéant avec l'aide du ou des médiateurs déjà consultés. Sa décision sera communiquée au conseil d'administration de l'association les trois sources et à la gérance de la SCI les trois sources qui informeront les personnes concernées et entérineront la décision. Le président de l'association ou la gérance de la SCI peuvent à tout moment, solliciter l'avis du comité consultatif et ou, éventuellement d'un médiateur extérieur familier de l'objet de l'association les trois sources.

Les frais éventuels sont partagés entre tous les membres de cette assemblée, présents ou non.

Ne pourront prendre part au vote que les membres actifs résidants disposant d'une voix délibérative (cf art 6) et faisant part de l'association depuis au moins 2 ans.

Les votes se font à main levée sauf si la totalité des membres présents, moins un, demandent le vote à bulletin secret.

Les modifications doivent être soumises au comité consultatif de l'association pour approbation. Si le comité désapprouve la modification, celle ci sera rediscutée entre les membres de l'assemblée à une date fixée par le conseil d'administration de l'association.

ORGANISATION

L'ordre du jour est fixé au préalable par le(s) initiateur(s) de l'assemblée.

La présidence de l'assemblée appartient au président de l'association, où à une personne élue à l'unanimité moins une voix des membres ayant voix délibérative présents lors de l'assemblée.

Toutes les délibérations et résolutions de l'assemblée font l'objet d'un procès-verbal et sont consignées dans le registre des délibérations des assemblées signé par le président de séance et le secrétaire. Il est également tenu une feuille de présence qui est signée par chaque membre et certifiée conforme par le président de séance et le secrétaire. L'ensemble est tenu à la disposition de tous les membres de l'association qui sont informés des décisions.

ANNEXE :

DISPOSITIONS PARTICULIERES CONCERNANT LE FONCIER ET LES LOCATIONS

A. LOCATAIRES

1. **CHARTRE** : Les locataires permanents non saisonniers doivent être signataires de la charte de la SCI Les trois sources et membres actifs résidants de l'association « Les trois sources » et régler leur cotisation à ce titre. Sont exclus de cette obligation les locataires de passage : des gîtes, chambres d'hôtes, les amis ou famille de passage, etc
2. Les locataires résidents permanents doivent adhérer à l'association de gestion du lieu « Les trois Sources » pendant la durée du bail et régler les cotisations requises par celle ci.
3. **BAUX** : Chaque associé de la SCI résident doit conclure un bail de location avec la SCI.
4. La détention de parts de la « SCI Les trois sources » par des associés de la SCI non résidents n'ouvre pas automatiquement droit à l'utilisation du foncier ou à la conclusion d'un bail de location.
5. **AGRÉMENT** : **Les locataires qui concluent un bail avec la SCI les trois sources** d'une durée supérieure à 6 mois doivent être agréés par la gérance de la SCI « Les trois sources » qui consultera au préalable l'Association les trois sources en saisissant le Président de celle ci.

L'assemblée des résidents permanents pourra exercer un droit de veto. Les modalités des décisions sont celles définies dans les statuts de l'association les trois sources concernant les membres résidents, à l'article 9.

Il est cependant convenu que si la gérance de la SCI Les trois Sources ne reçoit pas de réponse dans un délai de 2 semaines maximum, il sera considéré que le locataire est agréé par l'association « Les 3 Sources » et qu'un bail pourra être établi avec la SCI.

En cas d'exercice du droit de veto, celui ci devra être dûment motivé et être en conformité avec la lettre et l'esprit de la charte.

6. **Les locataires saisonniers** ou passagers ne doivent pas être agréés, mais doivent adhérer au règlement intérieur du lieu.
7. **Les associés de la SCI** ne peuvent voir leur bail de location résilié, sauf pour raison grave : non paiement du loyer, non respect récurrent et manifeste de la charte. Les membres résidents de l'association les trois sources ne peuvent s'opposer à leur bail de location, sauf le cas échéant selon les termes des statuts de la SCI Les trois sources.
8. **Les loyers sont calculés** en fonction des prix de marché. Il est considéré que la qualité écologique des travaux et du lieu augmente la valeur locative de 30 % en moyenne par rapport au prix du marché.
9. **AMELIORATION** : Le cas échéant, les loyers seront revalorisés en fonction des montants investis par la SCI Les Trois Sources pour l'amélioration. Le calcul de l'augmentation se fera
L'augmentation des loyers sera calculée en fonction des prix de marché. Il est considéré que la qualité écologique des travaux et du lieu augmente la valeur locative de 30 % en moyenne par rapport au prix du marché.
10. **SOUS LOCATION.** Les associés de la SCI peuvent sous-louer leur logement et sont bénéficiaires des revenus de sous location. Tous les frais liés à la sous location et aux sous locataires sont à la charge des locataires de la SCI. Les sous locataires disposant d'un bail de sous location supérieur à deux mois doivent être agréés par le conseil d'administration de l'association « Les trois sources ».

Les sous locataires disposant d'un bail de sous location supérieur à six mois doivent être agréés par les membres résidents de l'association Les trois sources, dans les conditions décrites pour les locataires selon les termes de l'article 5 ci-dessus.

Il est cependant convenu que si le locataire désirant sous louer ne reçoit pas de réponse dans un délai de 2 semaines maximum à dater de sa demande écrite, il sera considéré que le sous locataire est agréé par l'association « Les 3 Sources » et qu'un contrat de sous location pourra être établi.

Le contrat de sous location devra respecter le modèle fourni par la SCI Les Trois Sources qui s'engage à le fournir dans les délais les meilleurs. Les sous locataires devront adhérer à l'association des résidents, à la charte et au règlement intérieur. D'une façon générale leurs obligations seront identiques à celles des locataires.

Une copie du contrat de sous location sera délivré à la SCI Les trois Sources.

11. TRAVAUX.

- Dans tous les cas, préalablement au début des travaux, le demandeur devra adresser une demande à la gérance de la SCI comportant tout le détail des travaux à réaliser, les devis de matériaux, les délais de réalisation, et toute autre information requise par la SCI permettant une appréciation précise du projet (photos, croquis, devis...). La SCI formulera une réponse écrite dans un délai de un mois à partir de la demande, sous réserve que les informations soient complètes et les autorisations légales éventuelles obtenues .
- Les locataires qui effectuent des travaux d'une valeur de plus de 5000 €, et ceci après présentation d'un dossier complet et accord écrit de la SCI préalablement aux travaux, pourront prétendre à une indemnisation en cas de départ correspondant à 50% du montant des travaux avec une dépréciation linéaire sur la durée de vie théorique du bien sur un maximum de 15 ans.
- Les pourcentages et montants définis dans ce point ont valeur indicative et pourront être rajustés et redéfinis dans le bail de location établi par la SCI selon les dispositions financières possibles au moment de la signature de l'accord préalable sur les travaux. Le mode de règlement de l'éventuelle indemnisation devra être conforme aux lois en vigueur au moment du départ du locataire.
- QUALITE : Les travaux devront être réalisés avec une qualité professionnelle et en conformité avec les réglementations en cours. En cas de désaccord sur la qualité des travaux entrepris, et après avoir notifié au réalisateur des travaux les défauts constatés, et lui avoir laissé un délai de six semaines pour rectifier les défauts d'œuvre, la SCI se réserve le droit de faire rectifier ou réparer les ouvrages aux frais du locataire. En cas de contestation, le locataire pourra faire mandater à ses frais un expert légalement agréé qui tranchera le différent. Si l'expert venait à valider l'avis du réalisateur, les frais d'expertise seraient à la charge de la SCI.
- Si des taxes, impôts, charges sociales devaient être réglées conséquemment à cette indemnisation, ils seraient à l'entière charge du locataire sortant et seraient déduits du montant de l'indemnisation ou, le cas échéant, remboursés par le locataire qui s'en tient responsable pendant 5 ans à compter de la fin des travaux.
- Le bail de location prévaut sur les dispositions générales décrites dans les présentes.

B. FINANCEMENT DES STRUCTURES COLLECTIVES - ASSOCIES DE LA SCI

- Chaque nouvel associé de la SCI résidant consent lorsqu'il entre dans la SCI, à ce qu'un montant minimum de 30% de ses apports soit destiné au financement des infrastructures communes et au financement de la SCI, et non au financement de son éventuel projet immobilier personnel.

C. COOPTATION-AGREMENT DES NOUVEAUX ASSOCIES DE LA SCI :

Les conditions du présent point C. sont définies par les statuts de la SCI Les trois Sources uniquement.

D. Valorisation des travaux effectués par les associés

Les associés de la SCI les trois sources qui effectueraient des travaux conséquents améliorant la valeur du patrimoine de la SCI peuvent obtenir une compensation en contrepartie de la valeur apportée, à condition que celle ci ait un caractère quantifiable et permanent.

- Dans tous les cas, préalablement au début des travaux, le demandeur devra adresser une demande à la gérance de la SCI comportant tout le détail des travaux à réaliser, les devis de matériaux, les délais de réalisation, et toute autre information requise par la SCI permettant une appréciation précise du projet (photos, croquis, devis...). La SCI formulera une réponse écrite dans un délai de un mois à partir de la demande, sous réserve que les informations soient complètes et les autorisations légales éventuelles obtenues .
- Si un associé effectue lui même des travaux conséquents sur des bâtiments existants ou à créer, les travaux effectués peuvent ouvrir droit à des parts sociales créées dans la SCI selon le calcul suivant : le montant des matériaux (si celui ci a été réglé par l'associé qui dispose de factures justificatives), additionné de 40 % supplémentaires pour la main d'œuvre fournie par l'associé.
- Si l'associé effectue des travaux avec des matériaux fournis et payés par la SCI, les travaux effectués peuvent ouvrir droit à des parts sociales créées dans la SCI selon le calcul suivant : 40 % : du montant des matériaux, correspondant à la main d'œuvre.
- L'installation d'un élément technique conséquent tel qu'une chaudière à énergie renouvelable, d'une ventilation double flux, d'une éolienne, etc. peut être prise en compte pour ces dispositions si il s'agit d'une première installation, mais pas son renouvellement ultérieur.
- Sont exclus des dispositions ci dessus, les travaux d'entretien de type locatif définis par les lois en vigueur, tels que changer le papier peint, les peintures, la décoration, etc. La liste des travaux de cette nature est celle définie par les dispositions légales communes.
- La compensation évoquée ci dessus pourra se faire par tout moyen légalement justifiable tels que facturation à la SCI des montants convenus au préalable, compensation de factures entre les parties, etc.

Il est toutefois convenu que toute charge financière (impôts, charges sociales, taxes, etc.) liée aux compensations évoquées ci dessus réglées par la SCI Les Trois Sources ou par le réalisateur des travaux viendraient en déduction des compensations ou le cas échéant seraient prises en charge directement par le bénéficiaire pendant une durée de 5 ans après la fin des travaux.

- **QUALITE** : Les travaux devront être réalisés avec une qualité professionnelle et en conformité avec les réglementations en cours. En cas de désaccord sur la qualité des travaux entrepris, et après avoir notifié au réalisateur des travaux les défauts constatés, et lui avoir laissé un délai de six semaines pour rectifier les défauts d'œuvre, la SCI se réserve le droit de faire rectifier ou réparer les ouvrages aux frais du locataire. En cas de contestation, l'associé pourra faire mandater à ses frais un expert légalement agréé qui tranchera le différent. Si l'expert venait à valider l'avis du réalisateur, les frais d'expertise seraient à la charge de la SCI.
- Il est précisé que toute clause des présentes : »ANNEXE : DISPOSITIONS PARTICULIERES CONCERNANT LE FONCIER ET LES LOCATIONS « qui pourrait être contraire aux statuts de la SCI les 3 sources serait réputée non écrite.