

Charte de la bourse du logement du Périgord Noir

Régissant les rapports entre la Mission locale et la Maison de l'emploi du Périgord Noir, gestionnaires de la « bourse du logement » et les propriétaires bailleurs

Objectifs de la bourse :

- Collecter et mettre en ligne sur internet des offres de logements situés en Périgord Noir, hors location de meublés touristiques. Les offres incluent systématiquement le nom et les coordonnées des bailleurs,
- Favoriser la communication directe entre des propriétaires bailleurs et des jeunes en recherche d'un logement adapté à leurs attentes et moyens, dans le cadre de leur parcours résidentiel et professionnel
- Contribuer à la réalisation des objectifs des partenaires d'insertion des jeunes par le biais du logement (Mission locale, Pôle emploi, organismes de formation, ...)

Article 1 : la bourse favorise la promotion de l'offre de logements appartenant à des propriétaires publics et privés situés en Périgord Noir grâce à internet et cela de manière gracieuse.

Article 2 : la bourse du logement permet de mettre directement en relation le jeune demandeur avec le propriétaire du logement qui lui convient le mieux au regard de sa demande et de ses revenus.

Article 3 : En aucun cas la bourse n'est habilitée à réaliser au nom des propriétaires, des contrats de location, des états des lieux ou des encaissements de loyers.

Article 4 : La bourse propose en lien avec vosdroits.service-public.fr une documentation actualisée (faire un lien hypertexte vers <http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/N289.xhtml>) et décline toute responsabilité en cas de non mise à jour de cette documentation.

Article 5 : Conformément à la loi, le bailleur s'engage à n'effectuer aucune discrimination, de quelque type que ce soit, dans le choix des futurs locataires. Il s'engage à respecter « le mode d'habiter » du locataire, tant qu'il reste dans le respect de la loi.

Article 6 : Le bail, le contrat de location est signé entre le locataire et le bailleur et n'engage la responsabilité que de ces deux parties à l'exclusion de celle de la bourse.

Article 7 : Le logement loué doit correspondre à la législation sur les critères de décence (décret du 30/01/2002) et satisfaire à une certification donnée par l'association au regard des critères précisés dans l'annexe à la présente charte. En cas de non-respect du décret, le propriétaire s'expose à une procédure devant le Tribunal d'Instance (voir en annexe).

Article 8 : Le bailleur accepte les dispositifs de solvabilité des locations (le FSL, LOCA-PASS, clé Aquitaine...)

Article 9 : Le propriétaire s'engage à réaliser un état des lieux contradictoire à l'entrée et à la sortie du logement.

Article 10 : La bourse ne pourra pas être tenue responsable du non paiement des loyers ou de la dégradation éventuelle du logement.

Article 11 : L'Agence Départemental d'Information sur le Logement (ADIL) pourra renseigner les jeunes locataires et les propriétaires sur leurs droits et devoirs respectifs. Le bailleur s'engage à retirer ou à masquer son annonce via son compte dès la location du bien.

Article 12 : La bourse est gratuite pour le bailleur et le locataire, confidentielle et les données individuelles font l'objet d'une déclaration simplifiée à la CNIL (texte CNIL obligatoire sur les données à ajouter)

Article 13 : La bourse s'appuie sur le partenariat de la Maison de l'emploi et de la mission locale du Périgord Noir

Article 14 : Si un locataire considère, preuve à l'appui que le logement ne respecte pas les normes de décence, il ou elle pourra saisir un partenaire ou faire constater en vue d'un examen en Commission d'Orientation du Conseil Départemental, laquelle pourra mandater le SOLIHA (ex Pact ARIM) pour un constat technique.

Annexe à la charte entre la bourse du logement du Périgord Noir et le propriétaire bailleur

Le bailleur est obligé de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation (*loi du 6.7.89 : art.6 / SRU : art.187*). Cette obligation impérative vise les locaux soumis à la loi de 89 (sont donc visés les logements HLM, les logements conventionnés, les logements soumis à la loi de 1948), ainsi que les locaux meublés, les logements foyers, les logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi, les locations consenties aux travailleurs saisonniers (*loi du 6.7.89 : art.2 / SRU : art.187*).

La notion de décence est définie par Décret au Conseil d'Etat sauf pour les logements foyers qui sont soumis à des réglementations spécifiques. Si le logement ne satisfait pas aux conditions de décence, le locataire peut demander au propriétaire sa mise en conformité, sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat en cours (cette possibilité n'est pas limitée dans le temps).

A défaut d'accord entre les parties, le juge détermine la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution. A défaut d'exécution des travaux dans les conditions fixées par le juge, celui-ci peut réduire le montant du loyer (*loi du 6.7.89 : art.20-1 / SRU : art.187*).

Lorsqu'un ou plusieurs locataires ont avec le même bailleur un litige, ils peuvent donner mandat d'agir en justice en leur nom et pour leur compte à une association siégeant à la CNC. Si le litige porte sur le respect de l'obligation de remettre un logement décent, le mandat peut également être donné à une association de défense des personnes en situation d'exclusion (*loi du 6.7.89 : art.24-1 / SRU : art.187*).

Caractéristiques d'un logement décent :

Le logement doit satisfaire aux conditions suivantes au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires :

1. Il assure le clos et le couvert. Le gros œuvre ainsi que celui de ses accès est en bon état d'entretien et de solidité et protège les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau. Les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires assurent la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation. Dans les départements d'outre mer il peut être tenu compte pour l'appréciation des conditions relatives à la protection contre les infiltrations d'eau, des conditions climatiques spécifiques.
2. Les dispositifs de retenue des personnes, dans le logement et ses accès tels que garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons, sont en état conforme à leur usage.
3. La nature et l'état de conservation et d'entretien des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements du logement ne présentent pas de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires.
4. Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement.
5. Les dispositifs d'ouverture et de ventilation permettent un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements.
6. Les pièces principales bénéficient d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre.

Les pièces principales sont destinées au séjour et au sommeil (*CCH : R 111-1al.3*)

Le logement ne doit pas être frappé d'un arrêté d'insalubrité ou de péril.

Le logement doit comporter les éléments d'équipement et de confort suivants :

1. Une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement. Dans les Départements d'outre mer cette condition n'est pas obligatoire.
2. Une installation d'alimentation en eau potable assurant à l'intérieur du logement la distribution avec une pression et un débit suffisants pour l'utilisation normale de ses locataires.
3. Des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon.
4. Une cuisine ou un coin cuisine aménagé de manière à recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une installation d'évacuation des eaux usées.
5. Une installation sanitaire intérieur au logement comprenant un WC, séparé de la cuisine et de la pièce ou sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle, comprenant une baignoire ou une douche, aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle, alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées. L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un WC extérieur au logement à condition que ce WC soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible.
6. Un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne.

Dans les départements d'outre mer l'alimentation en eau chaude n'est pas obligatoire (sur l'évier comme sur la douche ou la baignoire).

Normes de surface ou de volume

Le logement doit disposer au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9m² et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20m, soit un volume habitable au moins égale à 20m³.

La surface habitable et le volume habitable sont déterminés conformément aux dispositions du CCH : art.R.111-2 (alinéa 2 et 3). La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, certains volumes vitrés, locaux communs et autres dépendances des logements, des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètres.

Le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multiplié par les hauteurs sous plafond.