

Charte dépôt d'offre

Préambule

Le présent site et son contenu sont la propriété de l'association ALOJEG dont le siège social est situé au 2 Ter Rue du 8 Mai à Auch.

La Plateforme « J'loge.fr » propose ainsi gratuitement un service d'offres de logement entre les propriétaires et les jeunes de 18 à 30 ans.

Cette charte est à destination des propriétaires privés ou publics mettant en ligne, par l'intermédiaire d'une Association Habitat-Jeunes, sur le site www.jloge.fr, un ou plusieurs logements en location.

Elle a pour objectif de garantir au futur locataire un logement de qualité à un coût raisonnable.

Condition d'utilisation

La saisie d'une annonce n'est possible qu'après avoir pris connaissance et accepté les présentes conditions. Toute annonce sera soumise à vérification et l'association se réserve le droit de sa publication.

L'association met en relation le jeune demandeur avec le propriétaire du logement qui lui convient le mieux au regard de sa demande et de ses revenus.

Le bail est signé entre le locataire et le bailleur et n'engage la responsabilité que de ces deux parties et non pas celle de l'association.

Le propriétaire s'engage à :

- ✓ Proposer un logement décent c'est-à-dire ne laissant pas apparaître des risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé des occupants et doté des éléments de confort le rendant conforme à l'usage d'habitation. L'une des pièces du logement doit avoir une surface de 9m², une hauteur de 2m et ouvrir à l'air libre (décret du 30 janvier 2002).
- ✓ Ne pratiquer aucune discrimination. « Aucune personne ne peut se voir refuser la location d'un logement en raison de son origine, son patronyme, son apparence physique, son sexe, sa situation familiale, son état de santé, son handicap, ses mœurs, son orientation sexuelle, ses opinions politiques, ses activités syndicales ou son appartenance à une ethnie, une nation, une race ou une religion déterminée » (loi de modernisation sociale du 17 janvier 2002).
- ✓ Respecter la vie privée du locataire en lui laissant la libre disposition des locaux : le logement devient sa résidence principale pendant la durée du contrat.
- ✓ Ne pas exclure sur ce seul motif les demandes émanant de locataires bénéficiant d'aides financières pour l'accès et le maintien dans le logement (Loca-Pass, FSL...).
- ✓ Etablir un contrat de location qui précise le montant du loyer et des charges, la surface du logement, la durée de la location et du préavis.
- ✓ Fournir les documents nécessaires au paiement de l'aide au logement (attestation de loyer et quittances mensuelles).
- ✓ Réaliser un état des lieux contradictoire à l'entrée et à la sortie du logement.
- ✓ Dans un souci de bonne gestion du fichier de logements proposés à la location, le propriétaire s'engage à informer l'association pour toute volonté d'annuler ou de prolonger une annonce.

Charte dépôt d'offre

Rappels législatifs et réglementaires

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*).

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*).

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 ou à défaut de réponse du propriétaire dans un délai de deux mois, la commission départementale de conciliation peut être saisie et rendre un avis. La saisine de la commission ou la remise de son avis ne constitue pas un préalable à la saisine du juge par l'une ou l'autre des parties. Le juge saisi par l'une ou l'autre des parties détermine, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution. Il peut réduire le montant du loyer ou suspendre, avec ou sans consignation, son paiement et la durée du bail jusqu'à l'exécution de ces travaux. Le juge transmet au représentant de l'Etat dans le département l'ordonnance ou le jugement constatant que le logement loué ne satisfait pas aux critères de décence. (Loi du 6 juillet 1989 : art. 20-1).

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*).

Caractéristiques d'un logement décent (décret n°2002-120 du 30 janvier 2002) :

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.

Charte dépôt d'offre

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

- a) 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. Pour les logements situés dans les départements d'outre-mer, il peut ne pas être fait application de ces dispositions lorsque les conditions climatiques le justifient.
 - b) 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.
 - c) Des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon.
 - d) 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.
 - e) Une installation sanitaire intérieure 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.
 - f) 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 logements situés dans les départements d'outre-mer, les dispositions relatives à l'alimentation en eau chaude prévues aux 4 et 5 ci-dessus ne sont pas applicables.