

Label « LokaviZ »

Charte qualité pour le logement en ville

Titre I. EXPOSÉ DES MOTIFS

Article 1.01. Contexte

Afin que les étudiants parviennent à se loger dans des conditions propices à leur réussite académique, le réseau des œuvres a engagé un plan de remise à niveau qualitative et quantitative de l'ensemble de son parc. Par ailleurs les CROUS offrent depuis toujours un service de « logements en ville » qui fait appel aux bailleurs privés.

De récentes enquêtes (DGCCRF) font apparaître la nécessité d'offrir un cadre « moralisé » afin d'éviter les abus.

Ce label doit permettre de protéger les étudiants logés dans les logements labélisés en leur garantissant une offre complémentaire de qualité respectant les caractéristiques d'un logement décent.

L'intérêt pour le propriétaire s'engageant dans cette démarche est le suivant :

- L'image de confiance d'un acteur reconnu du logement étudiant qu'est le réseau des CROUS;
- La mise en avant du logement proposé sur le portail du logement étudiant des CROUS ;
- Des Informations sur les montages de dossiers de garantie du risque locatif (GRL) ;

Article 1.02. Cible du dispositif

Ce label est destiné en priorité à proposer et étendre l'offre de logement de particuliers souhaitant faire appel au dispositif du « logement en ville » géré par les CROUS.

Il appartiendra au Conseil d'administration de chaque CROUS de déterminer les différentes catégories de bailleurs listées en annexe susceptibles de bénéficier du label.

Article 1.03. De la Charte au label

L'expertise reconnue du réseau des œuvres en tant qu'opérateur du ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche pour la vie étudiante, l'a conduit à mener une réflexion sur l'offre de logement privée dans le respect des critères de confort, de localisation et de tarification qui sont les siens.

Ces critères sont listés dans la présente charte définissant les obligations des bailleurs à l'égard des étudiants et les engagements que prendra le CROUS en contrepartie.

Le respect de ces critères, propres au réseau des œuvres universitaires pour l'offre de logement, se traduira par l'obtention d'un label « LokaviZ » pour le ou les logements proposés par le BAILLEUR.

Article 1.04. Principe de fonctionnement de la Charte

Pour obtenir la certification de « logement étudiant CROUS », le logement devra répondre aux critères décrits en annexe, organisés autour des thèmes suivants :

- Localisation
- Locataire exclusivement étudiant pendant l'année universitaire
- Contrat de location et respect de la réglementation
- Sécurité des personnes et des biens
- Confort
- Surface
- Décence
- Mobilier
- Redevance

Ce label, une fois obtenu, l'est pour une durée limitée dans le temps afin de vérifier périodiquement le respect des critères de labellisation.

L'obtention du label garantit au BAILLEUR le bénéfice des avantages décrits au titre III.

Titre II. ENGAGEMENTS DU CROUS

Article 2.01. Vérification des critères de labellisation

Le CROUS s'engage, à étudier l'éligibilité du logement conformément aux critères listés dans l'annexe du même nom.

Le CROUS s'engage à communiquer au BAILLEUR dans les meilleurs délais l'annexe « vérification aux critères d'éligibilité » dûment complétée et signée.

Article 2.02. Octroi du label

En cas de conformité aux critères d'éligibilité du logement, le CROUS s'engage à communiquer au BAILLEUR la labellisation du bien et à mettre ce dernier en ligne dans la base de données du dispositif du « logement en ville ».

Article 2.03. Refus du label

En cas de non conformité aux critères d'éligibilité du logement, le CROUS s'engage à communiquer au BAILLEUR les motifs de refus du label, soulignant ainsi les quelques pistes d'amélioration permettant, après réalisation, d'envisager la labellisation.

En cas de présentation de justificatifs de travaux de mise en conformité par le BAILLEUR, le CROUS s'engage à réexaminer la demande de labellisation.

Article 2.04. Diffusion des annonces

Le CROUS s'engage à promouvoir le ou les logements labélisés du BAILLEUR, en utilisant les moyens d'information dont il dispose : site internet avec possibilité de faire apparaître les photographies des logements à louer, affichages, etc....

Article 2.05. Information sur l'accès aux annonces

Une rubrique d'information pourra être mise en place sur le site internet du CROUS pour expliquer aux BAILLEURS et aux étudiants les procédures d'accès aux annonces.

Article 2.06. Durée de l'annonce

L'annonce du BAILLEUR restera proposée jusqu'à ce que la location soit effective, dans la limite de la durée de diffusion des offres prévues par le CROUS.

Article 2.07. Remise d'un vade-mecum à l'usage du bailleur

Le CROUS annexe à la présente charte un dossier de l'ANIL relatif aux modalités de location meublée et non meublée.

Article 2.08. Frais de fonctionnement

Le montant de la contribution, par logement proposé, pour la participation aux frais de fonctionnement est voté par le conseil d'administration du Crous.

Il est fixé à 12 euros pour l'année 2011. (pour 10 mois de parution de l'annonce)

Titre III. ENGAGEMENTS DU BAILLEUR

Article 3.01. Vérification des critères de labellisation

Le BAILLEUR s'engage à accepter la procédure d'octroi et de vérification des critères de labellisation.

Article 3.02. Le contrat de location

Le BAILLEUR s'engage à signer avec l'étudiant locataire un contrat de location conforme à la réglementation en vigueur et ne pouvant être dérogoratoire aux termes de cette charte, un état des lieux contradictoire d'entrée et de sortie et un inventaire du mobilier si location meublée. Ces documents doivent être établis en autant d'originaux que de parties.

Bailleur et locataire utiliseront le contrat socle proposé en annexe de la présente charte.

Le bailleur s'engage à informer le futur locataire de l'ensemble des charges et taxes qui lui incombent au titre dudit contrat avant la signature de ce dernier.

Article 3.03. Souscription d'une assurance

Outre l'assurance « multirisques habitation » que doit souscrire obligatoirement le BAILLEUR, celui-ci veillera à ce que l'étudiant locataire ait souscrit une « assurance habitation » garantissant les dommages matériels et corporels dès son entrée dans le logement, ainsi que sa responsabilité civile.

Article 3.04. Restrictions diverses

Dans le cadre des lois et règlements déterminant les dispositions relatives au parc locatif, le BAILLEUR ne pourra pas :

- restreindre la durée du contrat de l'étudiant locataire en l'obligeant à libérer le logement pour le louer les week-ends, jours fériés et pendant les petites vacances,
- limiter de façon abusive les droits de visite,
- limiter l'attribution du logement aux seuls étudiants accompagnés par leurs parents.

Il est rappelé que les bailleurs doivent respecter les lois visant la protection de la jeunesse ainsi que celles réprimant toute forme de discrimination.

Article 3.05. Alerte du CROUS

En cas de location, le BAILLEUR s'engage à prévenir, sans délai, le CROUS aux coordonnées jointes en annexe.

Article 3.06. Litige

En cas de litige entre le BAILLEUR et le locataire, le droit commun sera appliqué.

Le CROUS n'étant pas partie prenante au contrat de location, sa responsabilité ne pourra être engagée en cas de mauvaise exécution dudit contrat.

Titre IV. RESILIATION - LITIGES

Article 4.01. Résiliation de l'adhésion à la charte du fait du BAILLEUR

L'adhésion à la charte engage le BAILLEUR pendant la durée de validité du label.

S'il ne souhaite plus bénéficier des services du CROUS, le BAILLEUR en avertit le CROUS (par courrier, ou courriel). La résiliation prend effet à compter de la date de réception.

Si le BAILLEUR souhaite après une première résiliation bénéficier de nouveau des services du CROUS, il devra signer une nouvelle adhésion.

Article 4.02. Retrait du bénéfice de la charte du fait du CROUS

Le CROUS peut supprimer le bénéfice du label de droit en cas de non-respect dûment constaté de l'un des articles. Cette suppression prend immédiatement effet.

Le CROUS avertit le BAILLEUR de la résiliation par lettre recommandée avec accusé de réception.

Titre V. MISE EN PLACE ET SUIVI DE LA CHARTE

Le conseil d'administration du Crous définit les modalités de mise en place et de suivi de la charte.

Titre VI. ANNEXES

Article 6.01. Catégories de bailleurs pouvant bénéficier du label

- Propriétaires privés

Article 6.02. Coordonnées du CROUS

Crous d'	AMIENS
Adresse	25 RUE SAINT LEU
Ville	AMIENS
Code Postal	80000
Téléphone	03 22 71 24 01
Télécopie	03 22 71 24 05
Courriel	bourselogement@crous-amiens.fr

Article 6.03. Coordonnées du BAILLEUR

NOM PRENOM _____

Adresse _____

Ville _____

Code Postal _____

Téléphone _____

Courriel _____

Article 6.04. Critères d'éligibilité du logement

Cf. grille de critères ci-jointe

Article 6.05. Localisation et fourchettes tarifaires recommandées par académie

pour un logement de 20m² à AMIENS : loyer mensuel maximal : 300€, charges mensuelles maximales : 100€.

Article 6.06. Contrat de location type

Cf. contrat de location ci-joint

Titre VII. ACCEPTATION DES TERMES DE LA CHARTE

Fait à _____, le _____.

En 2 exemplaires.

Signature du BAILLEUR

Le Directeur du CROUS

Jean-Paul HAUSSLEIN