



International Union of Tenants  
Alliance Internationale des Locataires

## CHARTRE DE LOCATAIRES

*La première version adoptée à la session du Conseil IUT à Bergen (Norvège) le 6 juin 1974.  
La deuxième version adoptée par le Conseil d'administration à Berlin (Allemagne) le  
1<sup>er</sup> décembre 2001. La charte a été officiellement adoptée au congrès d'IUT à Birmingham,  
août 2004.*

### **I. Droit à l'habitat**

Le droit à l'habitat adéquat est compris dans de nombreux textes portant sur les droits humains internationaux. IUT et ses organisations membres revendiquent le droit à l'habitat, le foyer approprié et d'autres mesures visant l'amélioration des conditions de vie pour les locataires.

Le droit à l'accès au logement de qualité est un droit universel de l'homme et les constitutions et les législatives de tous les pays devraient instituer son exigibilité légale. Les gouvernements sont tenus de mettre en oeuvre les ressources suffisantes permettant la réalisation de ce droit et les pays développés devraient accorder les ressources à ceux qui en ont besoin.

IUT supporte tous les efforts visant le renforcement des documents et des déclarations de l'ONU concernant cet objectif.

Les textes de l'ONU voir l'Annexe n°1.

### **II. Reconnaissance des organismes de locataires**

Le droit national devrait comprendre le droit à la reconnaissance et à la co-responsabilité des organismes de locataires.

Le droit national devrait protéger et faciliter le travail des organismes démocratiques de locataires.

### **III. Absence de discrimination**

Chacun a droit à l'habitat décent. Les gouvernements sont responsables de garantir qu'il n'y aurait pas de discrimination pour des raisons raciales, nationales ou d'orientation sexuelle ou autres sur le marché de logements.

### **IV. L'habitat salubre et approprié**

L'habitat et ses alentours et terrains extérieurs doivent être appropriés, salubres et dépourvus de matériaux et de substances nocifs.

Il est de responsabilité du propriétaire de l'immeuble d'assurer avec les habitants que les immeubles restent dépourvus de matériaux et de substances susceptibles de nuire aux enfants en particuliers.

## **V. Loyer**

L'habitat étant le droit de l'homme, le loyer doit être fixé au niveau accessible en conformité avec la Déclaration universelle des droits de l'homme (1948, article 21.1) et avec la Convention internationale de l'ONU sur les droits économiques, sociaux et culturels (1966, article 11).

Le loyer devrait être proportionné par rapport aux revenus.

Le loyer devrait être fixé en participation avec le locataire et/ou son organisme de locataires. Le loyer devrait être défini dans le contrat juridique. Le contrat devrait également gérer et régler le loyer pour une durée déterminée.

## **VI. Participation à la décision**

Les locataires doivent avoir le droit de participer par le biais de leurs organismes aux processus de décision..

### **a) Les locataires individuels devraient avoir les droits:**

- de créer et d'exploiter l'organisme de locataires en vue d'adresser les problèmes relatifs à l'environnement incluant les conditions de leur rapport de locataires ainsi que les activités relatives à l'habitat et au développement de la communauté,
- à l'accès aux réclamations internes effectives et aux procédures de recours
- aux services de courtage et d'arbitrage
- à être consultés par les organes responsables de monitoring, d'inspection et de vérification des services leurs fournis de l'habitat.

### **b) Les organismes de locataires reconnus devraient avoir le droit – au niveau local ou le cas échéant au niveau national:**

- à être impliqués dans le processus de définition du montant de loyer
- à être impliqués dans le développement, le monitoring et la vérification de tous les accords internes et dans tous les problèmes de voisinage, dans les discussions sur les plaintes des locataires,
- d'être impliqués dans tout organe constitué en vue de prendre des mesures en ce qui concerne les plaintes des locataires ou en vue d'en assurer la correction.

### **c) Par l'intermédiaire des organismes de locataires reconnus les locataires devraient avoir droit:**

- de bénéficier du loyer convenu
- d'être impliqués dans les organes responsables de monitoring, d'inspection et de vérification des services leurs fournis d'habitat,
- d'être consultés et impliqués dans le développement et dans la réalisation de tout projet concernant les mesures de correction de défauts en vue d'obtenir les standards convenus des services.

#### **d) Activités protégées**

Les propriétaires de gros immeubles et leurs agents doivent permettre que les locataires et les organes de locataire exercent les activités relatives à la fondation ou à l'exploitation de l'organisme de locataires, y compris mais pas seulement:

- initier les contacts avec les locataires et fournir des informations aux locataires
- assister aux locataires dans leur activité au sein de l'organisme de locataire
- se réunir dans le cadre de réunions régulières de l'organisme de locataire dans les locaux accessibles aux locataires, ceci d'une manière tout à fait indépendante des représentants de la direction.

### **VII.**

#### **Tribunaux spéciaux**

Il faut instituer la législation permettant les tribunaux spéciaux en matière de loyer et/ou les commissions d'arbitrage incluant les représentants légitimes de l'organisme de locataires. Le nombre de représentants des locataires et des propriétaires doit être proportionnel. Le Président doit être indépendant.

### **VIII.**

#### **L'habitat public/social et privé – nécessité d'avoir le fonds de logement diversifié**

La société fonctionnant bien nécessite de bénéficier de diversité de logement quant aux dimensions et le standard demandés compte tenu des besoins différents et les diverses périodes de la vie humaine.

Il appartient au locataire de décider s'il désire habiter dans son propre appartement ou dans le logement loué.

La société a également besoin de se protéger contre la ségrégation et l'exclusion sociale et d'avoir le nombre suffisant de logements appartenant à l'état, à la commune ou à une autre institution créée à cette fin.

Le logement public et/ou social devrait représenter une partie importante de l'habitat dans chaque société. Le logement privé de location présente une forme complémentaire d'habitat – il faut cependant qu'il soit réglementé par les accords légaux, par les accords sur la location et sur la responsabilité des services et des réparations.

### **IX.**

#### **Possession garantie**

Le problème de la possession garantie a été consciemment identifié car son effet est catalytique – il conduit aux autres processus et problèmes importants pour l'existence et l'amélioration du foyer. Selon l'ONU, la possession garantie caractérise la convention entre le particulier ou le groupe sur la propriété du terrain et du domicile. Elle est régie et réglementée par le cadre juridique et administratif. La garantie résulte du fait que le droit à l'accès au terrain et au bien ainsi que leur usage est confirmé par le nombre de règles et que ce droit est légitime.

- a) La personne ou le ménage devraient avoir la possession garantie de manière qu'ils soient protégés contre l'expulsion arbitraire de leur domicile, à l'exception des circonstances exceptionnelles et dans ce cas uniquement par des moyens de la procédure juridique connue et convenue, elle-même devant être objective, identiquement applicable, attaquable et indépendante.
- b) Dans les cas sociaux, l'expulsion judiciaire n'est acceptable que si le locataire aura obtenu un autre logement adéquat.

- c) L'expulsion judiciaire des logements sociaux en cas des arriérés au loyer devrait être rendue impossible car il s'agit souvent des cas dus à la situation économique défavorable dans la société.
- d) Le bail et la possession garantie peuvent être mis à terme par le congé donné au possesseur, gérant ou propriétaire de l'immeuble dans le délai convenu au préalable. Le possesseur, le gérant ou le propriétaire de l'immeuble peut résilier le bail uniquement pour un certain nombre de raisons visées dans l'accord sur la location ou dans l'accord de location.
- e) Tous les locataires doivent bénéficier d'une protection complète contre les expulsions qui ne sont pas justifiées par des faits rigoureux. Pour des raisons sociales il est inacceptable que le locataire soit expulsé judiciairement sans obtenir un autre logement approprié.

## **X. Qualité requise**

Le droit à la participation aux décisions devrait permettre aux organismes de locataires représentants d'influencer la qualité du logement physique, des services communs et du voisinage.

Compte tenu des logements et des quartiers existants, la IUT a beaucoup d'exigences quant à la qualité.

- (a) qualité de l'habitat
- (b) qualité des services communs
- (c) mesures pour empêcher le vol et pour assurer la sécurité du voisinage
- (d) exclure le transport des quartiers résidentiels, avoir les trottoirs suffisants, les terrains de jeu et les espaces verts
- (e) avoir les bonnes conditions hygiéniques en ce qui concerne l'aération, la réduction du bruit et l'accès à l'eau fraîche dans la proximité immédiate de l'habitat.

### **a) Qualité de l'habitat**

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de l'entretien.

Si le propriétaire de l'immeuble n'accomplit pas cette responsabilité, les locataires doivent avoir des possibilités juridiques de contraindre le propriétaire de l'immeuble à entretenir son bien d'une manière appropriée.

Sous réserve de certaines règles et accords avec le propriétaire de l'immeuble, le locataire doit avoir le droit de procéder lui-même à l'adaptation de l'intérieur du logement loué. Le propriétaire de l'immeuble devrait avoir le droit de refuser les adaptations intérieures s'il a des doutes motivées que le locataire n'est pas en mesure de réaliser les adaptations proposées et que celles-ci risquent de diminuer la valeur de son bien ou qu'elles demanderaient l'intervention professionnelle.

Il est dans l'intérêt du propriétaire de l'immeuble ainsi que dans celui du locataire que pour les réparations des immeubles existants, pour les renovations ou pour la construction nouvelle on utilise le matériel durable et écologique.

Il faut que les maisons construites soient appropriées et accessibles à tous les citoyens, y compris les personnes handicapées.

## **b) Qualité des services communs**

Il relève de la responsabilité des organes publics de garantir l'accès aux services communs tels que les services hygiéniques, les écoles, les magasins, la collecte de déchets et le transport public.

## **c) Mesures pour empêcher le vol et pour garantir la sécurité de voisinage**

Il relève de la responsabilité du propriétaire de l'immeuble et des organes publics d'assurer la sécurité de voisinage. Cela comprend des mesures comme l'éclairage public, les mesures anti-vol, l'adaptation du milieu social pour réduire la violence et autre comportement négatif.

## **d) Exclure le transport des quartiers résidentiels, avoir des trottoirs suffisants, les terrains de jeu et les espaces verts adéquats**

Les priorités doivent être données aux transports publics dans le quartier résidentiel. Il faut réduire la circulation de véhicules dans le quartier résidentiel. La priorité doit être donnée aux piétons et aux cyclistes.

Le quartier résidentiel devrait disposer de riches surfaces ouvertes, des espaces verts et des terrains de jeu. Il serait convenable de posséder l'espace pour les activités de loisirs et le sport.

## **e) Bonnes conditions hygiéniques en ce qui concerne l'aération, la réduction du bruit et l'accès à l'eau fraîche dans la proximité immédiate de l'habitat.**

Tout habitat devrait avoir l'accès immédiat à l'équipement hygiénique adéquat tel que les WC dotés de chasse d'eau ou d'un autre arrangement satisfaisant, de l'assainissement et de l'équipement de nettoyage. L'accès à l'eau fraîche devrait être installé dans la proximité immédiate ou directement dans les logements .

Le coin cuisine devrait avoir l'aération suffisante. La qualité de la construction de l'habitat devrait assurer que les bruits de l'extérieur ou des autres appartements soient réduits au niveau admissible.



## TEXTES DE L' O.N.U. RELATIFS AU DROIT À L' HABITAT ET AU FOYER ADÉQUAT

### A. Déclaration universelle des droits de l'Homme (Assemblée de l'ONU 1948)

"Chacun a droit au standard de vie approprié pour la santé et le bien-être pour lui même et pour sa famille, y compris la nourriture, le vetement, l'habitat et les soins médicaux et les services sociaux ..."(article 21.1).

### B. La convention internationale sur les droits économiques, sociaux et culturels (1966)

"... le droit de chacun au standard approprié pour lui-même et pour sa famille, y compris la nourriture, le vetement et l'habitat et l'amélioration continue de conditions de vie. Les Etats .." (article 11)  
Ratifié par 106 pays, y compris tous les pays de la CE.

### C. La convention internationale sur l'exclusion de toutes les formes de discrimination raciale (1965)

### D. La convention sur l'exclusion de toutes les formes de discrimination des femmes (1979)

### E. La convention sur les droits de l'enfant (1989)

### F. La convention sur le statut de réfugié (1951)

### G. La convention de Vencouvre sur l'habitat (1976)

Cette convention repéte les principe de la Déclaration universelle des droits de l'Homme et demande que la politique de l'habitation humaine soit conforme aux droits universels de l'Homme.

„Le foyer approprié et les services sont le droit humain principal et ce qui constitue l'engagement d'assurer á tous le monde qu'il en puisse bénéficier...

Il est particulièrement important d'exclure toute ségrégation raciale ceci entre autre par la création de communes plus équilibrées dans lesquelles se melent les groupes sociaux, les professions, l'habitat et l'équipement divers.“ (partie III, 8).

### H. Le Programme pour l'habitat, Istanbul, 1996

#### Chapitre IV.

#### §8 Le foyer adéquat pour tous

"Depuis la Déclaration Universelle des droits de l'Homme en 1948 on reconnait le droit á l'habitat adéquat en tant que partie importante du droit au standard adéquat de vie. Tous les gouvernements sans exception sont responsables dans le domaine du foyer..."

§ 68 g "Promouvoir la fourniture de maisons de location accessibles et les droits et engagements des locataires ainsi que des propriétaires."

§ 72 h "Développer les outils flexibles pour la réglementation de marchés de logements, y compris le marché de logements de location compte tenu avant tout des besoins de groupes défavorisés."

§ 81 f "Encourager le secteur privé á mobiliser les ressources pour satisfaire la demande dans le domaine de l'habitat y compris les logements de location, l'entretien et le réparations."

