

progetto co-finanziato da



UNIONE
EUROPEA

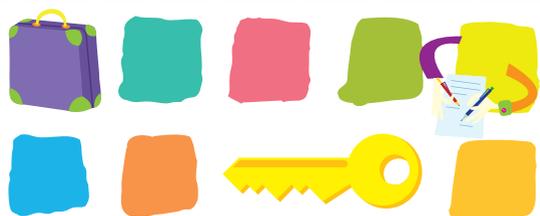


MINISTERO
DELL'INTERNO

Fondo Europeo per l'Integrazione di cittadini di Paesi terzi

kit d'accueil
ASTI

SISTEMA ABITARE: la forza della rete



notes de maison



Progetto promosso da



Fondazione
Don Mario Operti



In collaborazione con



Città di **ASTI**

LE LOYER



Louer un logement veut toujours dire stipuler **un contrat de location écrit** avec le propriétaire.

Le contrat doit toujours être **enregistré** auprès du Bureau “Agenzia delle Entrate” dans les 30 jours qui suivent son émission, les **charges** d’enregistrement sont **partagées à moitié** entre propriétaire et locataire.

Au moment de la stipulation du contrat de location généralement le locataire doit :

- verser au propriétaire une **caution**, nécessaire pour protéger le propriétaire. La valeur de la caution ne peut dépasser **3 mois** de loyer. Quand le locataire laisse le logement, si le rapport entre les parties a toujours été régulier et l’immeuble n’a pas été endommagé, le propriétaire de l’immeuble est toujours obligé à rendre la caution
- signer les contrats pour les **fournitures** de l’électricité, du gaz et du téléphone : si les fournitures sont déjà actives le locataire doit faire le transfert à son nom ou autrement les activer nouvellement.

Le loyer doit être généralement payé **avant le 5 de chaque mois**.

Le paiement peut être effectué par virement bancaire, bulletin postal ou bien en liquides, seulement jusqu’à € 999.99 en demandant toujours au propriétaire un reçu complet de timbre fiscal de € 2,00.

QUELS SONT LES PAPIERS UTILES POUR LOUER UN LOGEMENT?

- une carte d’identité
- un code fiscal
- une source de revenus vérifiable
- un permis de séjour.

PEUT-ON INTERROMPRE LE CONTRAT? COMMENT FAIRE?

- **Le locataire** peut décider d’interrompre le contrat de location avant le terme en envoyant au propriétaire une recommandée 6 mois avant la date à laquelle il décide de laisser le logement, en donnant des motivations.
- **Le propriétaire** ne peut interrompre le contrat qu’à la première échéance utile, en justifiant ses raisons.



QUELLES SONT LES DÉPENSES À LA CHARGE DU LOCATAIRE?

- **Toutes les charges ordinaires:**
 - › **service de nettoyage des parties communes** (escalier, cour, hall)
 - › **électricité de la cage escaliers**
 - › **ascenseur** (entretien : la dépense est relative à l'étage où il habite)
 - › **eau** (relative au nombre de résidents dans le logement)
 - › **dépenses des fournitures ménagères:** électricité, gaz et téléphone.
- **Chauffage:** s'il est centralisé il est payé au syndic de l'immeuble, si autonome, il se paie sur la facture de gaz.
- **Petits travaux d'entretien relatifs au logement.**

QUELLES SONT LES DÉPENSES DU PROPRIÉTAIRE?

- Toutes les dépenses **d'entretien extraordinaires.**

SUGGESTIONS

Il vaut toujours mieux de bien demander et de conserver tous les reçus des versements faits au propriétaire ou au syndic, datés et signés par la personne qui reçoit les sommes.



L'ACHAT



Avant d'acheter une maison, il est toujours bon de se faire conseiller par une agence immobilière ou par un professionnel externe pour vérifier les conditions de l'immeuble.

Les Agences Immobilières peuvent assumer cette fonction et être l'intermédiaire entre le propriétaire et l'acheteur: l'Agence doit être payée par les deux.

Quand les vérifications et le choix de l'immeuble seront effectués, une **proposition écrite d'achat** pourra être faite, bloquant ainsi le prix concordé. Cette proposition est irrévocable pour l'acheteur, tandis que le propriétaire peut la refuser. Quand tous les deux acceptent la proposition en la souscrivant, le **compromis** peut être stipulé, où seront indiquées toutes les clauses qui seront ensuite insérées dans le **contrat de vente (acte notarié)** qui se stipule en forme écrite devant un notaire en présence du vendeur et de l'acheteur.

À SAVOIR

- le notaire doit être payé par l'acheteur de la maison.

CONDITIONS INDISPENSABLES POUR ACHETER UNE MAISON

- avoir un permis de séjour délivré pour travail ou famille
- avoir un travail régulier.

LES CRÉDITS

Pour acheter une maison, un crédit foncier peut être demandé à la Banque. Normalement les banques financent 70% de la valeur de maison achetée et l'acheteur doit posséder immédiatement le restant, environ 30 %.

Documents requis par la Banque:

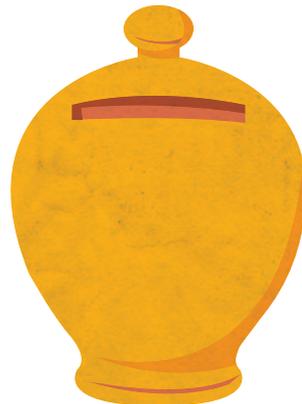
- Carte d'identité et code fiscal
- un bulletin de salaire
- la déclaration des revenus.

L'attribution du crédit a un coût.

Dans le cas de l'achat d'une maison la **maison même** est donnée en garantie, c'est-à-dire **hypothéquée**. Si dans les termes établis le crédit n'est pas remboursé la Banque peut saisir la maison.

À SAVOIR

- il est toujours **obligatoire** de demander une **facture** à une agence immobilière
- **enregistrer** le compromis auprès du Bureau "Ufficio del registro" **est toujours obligatoire** et les charges seront partagées en parties égales
- au moment de la signature du compromis l'acheteur doit verser des arrhes concordées avec le vendeur. Le versement des **arrhes** implique le vendeur et l'acheteur au moment de la stipulation du contrat de vente. Après le versement des arrhes, si l'acheteur décide de ne plus acheter la maison, le vendeur peut en principe décider de garder des arrhes; si au contraire c'est le vendeur qui ne veut plus vendre, l'acheteur peut être remboursé du double des arrhes versées
- outre au coût de la maison, l'acheteur doit soutenir **d'autres dépenses** (coût de l'enregistrement du compromis préliminaire, commission de l'agence immobilière si impliquée, honoraires du notaire pour l'acte de vente et d'autres impôts). Ces dépenses varient selon la valeur du logement acheté.



LA LOCATION-VENTE



La location-vente est une **formule mixte** entre location et achat. Elle inclut différentes possibilités à travers lesquelles il est possible de louer une maison pour ensuite réussir à l'acheter, en soustrayant du prix d'achat une partie ou bien même toutes les sommes déjà payées pour le loyer.

Ceci peut se faire surtout quand l'acheteur/locataire veut vivre immédiatement dans le logement, mais il n'a pas la possibilité immédiate de l'acheter. Ce système peut être pratiqué avec des propriétaires privés disponible ou plus souvent avec des entreprises de construction.

Conformément au Décret de Loi-Sblocca Italia-(Déverrouille Italie), on prévoit la **récupération fiscale de 20%** de la valeur d'achat du logement si entre six mois, il est destiné à la location avec contrats à frais négociés.

LES FORMES PRINCIPALES CONTRACTUELLES DE LA LOCATION-VENTE

■ Location avec option d'achat

Inclut deux contrats séparés: un de location et un d'achat et permet au locataire/acheteur de vivre immédiatement dans le logement avec la possibilité de l'acheter au terme de la période de location. Généralement les loyers sont un plus élevés que la moyenne.

■ Contrat de location avec pacte de future vente

C'est un contrat mixte, où le contrat de location et d'achat se confondent. Propriétaire et locataire/acheteur établissent qu'avant le terme contractuel de la location, le logement soit vendu au locataire/acheteur. Les loyers payés, un peu plus élevés que la moyenne, sont comme des arrhes versées en avance par rapport à la somme demandée pour l'achat. Le locataire/acheteur peut vivre tout de suite dans le logement.

■ Promesse d'acquisition avec faculté de récession pour l'acheteur

Elle s'adresse à quelqu'un qui serait intéressé à acheter un logement dans un temps prédéfini et moyen/long. Elle prévoit pour l'éventuel acheteur la possibilité de se retirer ou aussi, dans le cas prévu, de faire participer une autre personne à l'achat.

■ Vente avec pacte de domaine réservé (ou réserve de propriété)

Elle donne la possibilité d'acheter un logement en le payant à échéances en y vivant immédiatement, mais en devenant propriétaire seulement au paiement de la dernière échéance.





L'EXPULSION D'UN LOGEMENT

Elle survient quand le locataire doit forcément quitter le logement qu'il avait pris en location. Il est possible d'être expulsé pour plusieurs motifs :

■ Résiliation et expulsion pour fin de contrat de location

Au moment de l'échéance du contrat de location le propriétaire peut décider de ne pas le renouveler. Il doit envoyer au locataire une **recommandée** avec accusé de réception **de résiliation** six mois avant l'échéance du contrat.

■ Expulsion pour arriérés impayés

Elle a lieu quand le locataire ne **pourvoit pas au paiement** de la location et/ou aux charges (chauffage, si centralisé, et charges de l'immeuble) **pour une somme égale à deux mois de location**. Dans ce cas le propriétaire peut envoyer, directement au locataire, une lettre de sollicitation de paiement des sommes arriérées. Si le paiement des arriérés n'est pas soldé dans les 15 jours qui suivent le propriétaire peut s'adresser à un avocat au Tribunal pour entamer une procédure d'expulsion.

■ Expulsion pour des nécessités du propriétaire

Celle-ci se vérifie quand le propriétaire décide de réutiliser le logement pour des motifs de nécessité prévus par la Loi (ex: doit réaliser des travaux indispensables dans le logement ou bien il veut le destiner à un membre de la famille). Elle peut être généralement faite après la première échéance prévue de contrat.

■ De graves violations de la part du locataire

Se vérifie quand le locataire viole gravement les obligations contractuelles, par exemple quand il loue le logement à d'autres. Dans les Communes à fort taux de peuplement comme par exemple celle d'Asti, le locataire peut demander **la suspension** de l'exécution de l'expulsion pour la fin d'une location s'il se trouve dans des conditions familiales particulières (bas revenus, enfants à charge, personnes âgées ou porteurs d'handicap dans la famille). En outre, des mécanismes de sauvegarde contre les expulsions ("**Salvastratti**") sont actives au sein de plusieurs communes Piémontaises, qui interviennent et cherchent à réduire le nombre de personnes expulsées pour arriérés sur le territoire. Pour plus d'informations, (confère page 8). Dans le cas d'expulsion, mieux vaut toujours s'adresser au **Syndicat des Locataires**.

APRÈS L'EXPULSION : QUE FAIRE ?

On peut s'adresser auprès de sa Commune d'appartenance pour faire la demande d'insertion dans un classement de logements d'urgence, si on répond aux critères nécessaires (confère page 9).

QUELQUES ADRESSES UTILES

Comune di Asti - Settore Servizi Sociali
Piazza Catena 3 - 14100 ASTI

tel. 0141 3991 - www.comune.asti.it

Sicet - Via XX Settembre 10 - 14100 Asti
tel. 0141.530266

Sunia - Piazza Marconi 26 - 14100 Asti
tel. 0141.533534

UNIAT - C.so Alessandria, 220
14100 Asti - tel. 0141.594882

AGENCE SOCIALE POUR LA LOCATION C.A.S.A.



L'Agence sociale pour la location C.A.S.A a été créée par la Commune d'Asti pour accompagner les potentiels locataires à la recherche d'habitations en location sur le marché privé. **Les services offerts sont gratuits** et sont adressés à des classes particulières de la population.

Il s'adresse:

- aux propriétaires de logements vacants
- à ceux qui cherchent un logement sur le marché privé

Les potentiels locataires, pour pouvoir accéder aux services et aux encouragements offerts, doivent démontrer de posséder les critères suivants:

- être résidents ou travailler dans la Commune d'Asti depuis au moins un an;
- avoir la nationalité italienne ou être un citoyen de l'Union Européenne ou bien, pour les citoyens non appartenants à l'Union Européenne, être en possession d'un permis de séjour en règle;
- avoir un indicateur de situation économique équivalente (nouvel indicateur ISEE) inférieur à € 26.000,00;
- ne pas être propriétaire de d'immobilier résidentiel.

Pour **les locataires**, une subvention est prévue pour ceux qui ont un revenu correspondant à huit frais mensuels pour les bénéficiaires ayant un indicateur ISEE inférieur à € 6.186,00, six frais mensuels pour les bénéficiaires ayant un indicateur ISEE inférieur à € 10.310,00, quatre frais mensuels pour les bénéficiaires ayant un indicateur ISEE de € 26.000,00.

Pour les **propriétaires** qui font louer un logement à frais convenu inférieur à 25% au moins, par rapport au maximum prévu par l'accord territoriale, une subvention de € 1.500,00 leur revient.

SAUVEGARDE CONTRE LES EXPULSIONS (SALVASFRATTI)

L'initiative s'adresse seulement aux cas d'arriérés sans faute, avec expulsion encore en cours.

L'**Agence sociale pour la location C.A.S.A** propose une renégociation du contrat de location avec le passage à un paiement d'honoraires (3+2) pour l'arrêt anticipé de l'expulsion.

On garantit au propriétaire, une couverture des arriérés accumulés, jusqu'à une somme de € 8.000,00 et cela, jusqu'à épuisement des fonds.

POUR INFORMATIONS

Agence sociale pour la location C.A.S.A.

Auprès du Secteur services sociaux de la Commune d'Asti
Piazza Catena, 3
14100 Asti
Tel. 0141 399273
casa@comune.asti.it
www.comune.asti.it



La situation d'urgence d'habitation doit être prouvée à travers des documents relatifs à la situation déclarée (expulsion, niveau de revenus). La demande complète de ces documents, est présentée au Bureau du Service "**Segretariato Sociale**" de la Commune d'Asti.

COMMENT CONNAÎTRE LE RÉSULTAT DE LA DEMANDE?

Le classement des sujets ayant droit au Logement Social est publié dans le registre des mairies concernées par l'avis de concours relatif au domaine territorial et auprès du Siège des logements sociaux (ATC). La Mairie procède ensuite à l'assignation des logements, contactant et accompagnant la personne dans le logement assigné

À SAVOIR

- le logement social n'est pas soumis à un droit d'héritage;
- une fois obtenue l'assignation du logement il faut aller auprès de l'ATC, le jour établi pour la stipulation de la convention et payer en unique solution les dépenses du contrat;

- le loyer est calculé chaque fois sur la base des caractéristiques du logement et des conditions socioéconomique de la famille: le loyer minimum est égal à € 40,00 par mois. L'assignataire du logement social doit aussi payer les charges de copropriété et le chauffage;
- pour héberger quelqu'un il est toujours indispensable de demander l'autorisation de l'ATC;
- il est obligatoire de répondre tous les deux ans au recensement socio-économique réalisé par l'ATC sur les revenus des familles assignataires;
- chaque année, on établit le registre pour bénéficier du Fond national d'aide au bail, qui est une aide économique annuelle pour les familles à bas revenu: il faut s'adresser auprès de sa propre commune de résidence;
- il existe en outre, le Fond social régional d'aide aux arriérés sans faute, qui s'applique exclusivement aux cessionnaires des logements ERP en condition d'arriérés sans faute.



LA COOPÉRATIVE de LOGEMENT



QU'EST-CE QUE C'EST?

C'est une société composée par des personnes qui deviennent des associées pour réaliser ensemble un immeuble à utiliser ensuite comme logement pour soi-même.

Il existe trois formes de coopératives de logement qui peuvent se créer ou auxquelles il est possible de s'adresser :

- **propriété indivisible**: les logements sont assignés aux associés pour qu'ils puissent les utiliser pendant une certaine période
- **propriété divisible**: les logements sont assignés aux associés avec l'objectif de leur donner la propriété du logement
- **propriété mixte**: les logements peuvent être assignés aux associés soit en location, soit pour utilisation, soit encore dans la perspective de la propriété.

Pour pouvoir donner lieu à ce parcours, il faut un espace où réaliser l'immeuble. Il est souvent plus facile de s'adresser à des coopératives qui existent déjà.

LES AVANTAGES D'ÊTRE ASSOCIÉ À UNE COOPÉRATIVE

- avantages fiscaux
- crédits immobiliers avantageux grâce à des accords avec des instituts de crédit
- plans de paiement personnalisés sur la base des possibilités de chacun et dans l'intention de défendre leurs intérêts.

À SAVOIR AVANT DE S'INSCRIRE À UNE COOPÉRATIVE

- se méfier des coopératives qui demandent des cotisations trop élevées
- vérifier que nous nous sommes adressés à une vraie "coopérative de logement", en contrôlant son inscription au registre des coopératives de constructions
- s'informer de la coopérative personnellement auprès des bureaux de la Mairie qui s'occupent de logements populaires
- s'informer sur le sérieux et la solidité de la coopérative, sur les travaux qu'elle a déjà réalisés et essayer de parler directement avec des personnes qui ont déjà eu à faire avec cette même coopérative en question.

POUR EN SAVOIR PLUS

CONFCOOPERATIVE ASTI

Via XX Settembre, 26

14100 Asti

Tel. 0141.357.111

fax 0141.357.150

info@confcooperative.asti.it



L'IMMEUBLE: cohabitation et mélange de cultures



Le logement est le premier espace où il faut se sentir à l'aise. De temps en temps des tensions dans la cohabitation peuvent naître, il est donc intéressant de promouvoir **le dialogue, la confrontation, l'échange**, pour se connaître et se comprendre mieux.

LE RÈGLEMENT DE LA COPRO- PRIÉTÉ

Chaque assemblée de copropriété établit ses propres règles internes qui doivent être respectées par tous les locataires ou propriétaires.

Généralement INTERDIT

- effectuer des activités bruyantes avant 7h et après 22h, ainsi que de 14h à 16h
- organiser des activités sans les avoir concorder avec le syndic et les locataires/propriétaires
- laisser ouvert le portillon du hall d'entrée de l'immeuble
- placer des véhicules, bicyclettes, poussettes ou autres objets dans les parties communes couvertes et découvertes, réservées au passage de tous
- jeter des poubelles, morceaux de papier, bouts de cigarettes ou autre par les fenêtres, dans les escaliers, sur les paliers, dans les couloirs, dans les

cours et dans d'autres espaces couverts ou découverts

- jeter des poubelles hors des portes ou dans un autre lieu commun. Elles doivent être déposées dans des sacs bien fermés dans les bidons poubelles
- laver des voitures et des motos dans les espaces communs couverts et découverts
- arroser les plantes en mouillant les murs et en faisant couler de l'eau dans les autres balcons.

Généralement PERMIS

- mettre à sécher le linge aux fenêtres et balcons qui donnent sur les cours internes ou à l'intérieur des logements
- transporter des meubles et des objets à travers les espaces communs, en faisant attention à éviter des dégâts aux murs, aux escaliers, à l'ascenseur et aux finitions de l'immeuble
- installer des antennes de télévision différentes de celles de l'immeuble, en demandant au préalable l'autorisation au syndic
- faire des réparations dans les locaux communs avec l'autorisation du syndic.



Conseils

- les parents doivent faire en sorte que les propres enfants maintiennent un comportement correct et respectueux, sans crier ou provoquer d'autres bruits qui dérangent les locataires/copropriétaires
- si entre locataires/copropriétaires il y a des disputes ou des différends, ils devront toujours s'adresser au syndic. Les réclamations doivent être toujours faites sous formes écrites et signées
- il est important de différencier les ordures de façon à éviter d'éventuelles amendes à soi-même et aux autres copropriétaires/locataires. Se renseigner sur la manière de différencier les ordures selon le règlement de la propre Mairie
- il est conseillé d'effectuer un entretien sérieux (des implants, des portes et fenêtres et des sols) mais aussi un nettoyage attentif du propre logement.

LES RELATIONS AVEC LE VOISINAGE

La meilleure chose à faire est d'établir un rapport cordial avec ses propres voisins. De temps en temps de **petits litiges** peuvent survenir, pour des raisons souvent banales. Mieux vaut essayer de les résoudre avec le bon sens et la confrontation.

LE "SISTEMA ABITARE"



QU'EST-CE QUE C'EST?

Le "Sistema Abitare" est un réseau d'organismes très différents entre eux (organismes locaux, Fondations, Associations, Coopératives, Banques, Sujets privés profit et no profit,) qui ont décidé de s'impliquer sur le thème de l'accessibilité au logement en donnant des informations partagées et certifiées, en utilisant des outils de qualité et en collaborant constamment entre eux. Il est géré par une coordination qui a défini un Protocole dont les principes doivent être respectés par tous les organismes qui décident d'adhérer au Système.

Il a été créé à Turin en 2013 et est mis à la disposition du territoire piémontais pour échanger les expériences et les outils.

La **Mairie de Asti** a choisi de faire partie de celui-ci.

POURQUOI S'ADRESSER AUX ORGANISMES QUI FONT PARTIE DU "SISTEMA ABITARE"?

Pour être sûr:

- d'avoir une information complète, claire et simple, toujours mise à jour
- d'être orienté vers les organismes du territoire capables de répondre au besoin identifié
- de trouver des interlocuteurs ouverts envers quiconque, sans discriminations
- d'être respecté et écouté
- d'être accompagné en activant si nécessaire telle ou telle autre ressource présente sur le territoire.

Le "Sistema Abitare" a élaboré des outils de support pour obtenir des informations correctes relatives à la recherche de logement, et est en train de mettre au point un site web qui permettra à chacun d'obtenir des réponses rapides et immédiates sur les possibilités de logement existantes sur le territoire en insérant plusieurs données concernant la propre situation.

Le "Sistema Abitare" comprend depuis avril 2015, 50 sujets actifs à Turin et a lancé des accords de comparaison et d'échange avec certains territoires piémontais, y compris **Asti**.

Les adhérents au "Sistema Abitare" sont reconnus à travers un **signe d'identification du système** (confère bas de page). De plus amples informations et indications, des sujets qui en font partie, sont disponibles sur le site web des organismes partenaires du projet et auprès du Bureau du Secrétariat de Coordination à l'adresse suivante :

C.I.C.S.E.N.E.

Via Borgosesia 30

10145 Torino

Tel. 011.74.12.435

cicsene@cicsene.org

www.cicsene.it



www.sistemaabitare.org



Questo kit è prodotto nell'ambito del progetto "SISTEMA ABITARE: la forza della rete" co-finanziato dall'Unione Europea e dal Ministero dell'Interno Italiano - Dipartimento per le libertà civili e l'immigrazione nell'ambito del Fondo Europeo per l'Integrazione di cittadini di Paesi terzi, Azione 6 - Annualità 2013. I contenuti del testo rientrano sotto la sola responsabilità di C.I.C.S.E.N.E. e degli enti partner del progetto e non rispecchiano necessariamente il punto di vista dell'Unione Europea e del Ministero dell'Interno.

Grafica: zazi - torino **Illustrazioni:** Monica Fucini

Traduzione: a cura delle antenne multiculturali attive nel "Sistema Abitare".

CICSENE

Via Borgosesia, 30 ■ 10145 TORINO
Tel. 011.74.12.435
www.cicsene.it

COMUNE DI TORINO

Direzione Edilizia Residenziale Pubblica
Via Corte d'Appello, 10 ■ 10122 TORINO
www.comune.torino.it/informacasa

FONDAZIONE DON MARIO OPERTI onlus

Via Cottolengo, 22 ■ 10152 TORINO
Tel. 011.56.36.951
www.fondazioneoperti.it

CONFCOOPERATIVE Unione Provinciale di Torino

Corso Francia, 15 ■ 10138 TORINO
Tel. 011.43.43.181
www.torino.confcooperative.it

CONSORZIO COPEA - Società Cooperativa Edilizia

Via Beaumont, 19 ■ 10138 TORINO
Tel. 011.50.69.816
www.consorziocopea.com

STRANAIDEA s.c.s. - Impresa Sociale onlus

Via Paolo Veronese, 202 ■ 10148 TORINO
Tel. 011.38.41.531
www.stranaidea.it

SYNERGICA s.c.s.

Piazza Peyron, 26 ■ 10143 TORINO
Tel. 011.20.72.276
www.synergicato.it