

« LES DROITS ET LES DEVOIRS DU LOCATAIRE »

Ce que je dois retenir ...

OBJECTIF DE L'ATELIER :
CONNAÎTRE LE CADRE JURIDIQUE DE LA LOCATION D'UN LOGEMENT.

ENTRER DANS UN LOGEMENT



LIRE ET SIGNER LE BAIL

CONTRAT ENTRE LE PROPRIÉTAIRE ET LE LOCATAIRE. DÉCRIT LE LOGEMENT, LES CONDITIONS DE LOCATION (LOYER, DÉPÔT DE GARANTIE, DATES, ...).

FAIRE L'ÉTAT DES LIEUX

IL DÉCRIT L'ÉTAT DU LOGEMENT À L'ENTRÉE ET À LA SORTIE. IL DOIT ÊTRE PRÉCIS ET ANNEXÉ AU BAIL. J'AI UNE ASSURANCE ET JE DONNE L'ATTESTATION AU PROPRIÉTAIRE. OBLIGATOIRE, ELLE PROTÈGE LE LOCATAIRE EN CAS DE PROBLÈME (INCENDIE, INONDATION, VOL...).



LE BAIL NE PEUT PAS :

- ▶ PRÉVOIR LA RÉSILIATION DU CONTRAT POUR UNE RAISON AUTRE QUE LE NON-PAIEMENT ;
- ▶ IMPOSER LE PRÉLÈVEMENT AUTOMATIQUE DU LOYER ;
- ▶ IMPOSER UNE COMPAGNIE D'ASSURANCE AU LOCATAIRE ;
- ▶ PRÉVOIR LE PAIEMENT D'UNE AMENDE EN CAS DE NON RESPECT DU CONTRAT DE LOCATION OU DU RÈGLEMENT INTÉRIEUR DE L'IMMEUBLE ;
- ▶ INTERDIRE AU LOCATAIRE L'EXERCICE D'UNE ACTIVITÉ POLITIQUE, SYNDICALE, ASSOCIATIVE OU RELIGIEUSE ;
- ▶ FACTURER AU LOCATAIRE L'ÉTAT DES LIEUX D'ENTRÉE ;
- ▶ INTERDIRE AU LOCATAIRE D'HÉBERGER DES PERSONNES.



AUTRES DOCUMENTS ANNEXÉS AU BAIL :

- ▶ INDICE DE RÉFÉRENCE DU LOYER ;
- ▶ EXTRAIT DE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ ;
- ▶ ACTE DE CAUTION ;
- ▶ DIAGNOSTIQUE TECHNIQUE.

QUITTER LE LOGEMENT

VOUS VOULEZ PARTIR :

DURÉE DU PRÉAVIS :

- ▶ 3 MOIS POUR UN LOGEMENT VIDE, SAUF DANS CERTAINS CAS (BÉNÉFICIAIRES DU RSA OU RAISON PROFESSIONNELLE...);
- ▶ 1 MOIS POUR UN LOGEMENT MEUBLÉ.

LE PROPRIÉTAIRE VEUT RÉCUPÉRER LE LOGEMENT :

IL PEUT UNIQUEMENT À LA FIN DU BAIL :

- ▶ POUR OCCUPER LE LOGEMENT LUI-MÊME OU SA FAMILLE ;
- ▶ POUR LE VENDRE ;
- ▶ POUR UN MOTIF « SÉRIEUX ET LÉGITIME » : NOTAMMENT LE NON PAIEMENT DE LOYER, UN DÉFAUT D'ASSURANCE HABITATION, ETC.

VIVRE DANS UN LOGEMENT

MES DEVOIRS :

- ▶ TOUJOURS AVOIR UNE ASSURANCE HABITATION ;
- ▶ PAYER LE LOYER, LES CHARGES ET LA TAXE D'HABITATION AUX DATES PRÉVUES ;
- ▶ NE PAS TRANSFORMER LE LOGEMENT SANS ACCORD DU PROPRIÉTAIRE ;
- ▶ ENTREtenir LE LOGEMENT, NE PAS LE DÉGRADER ;
- ▶ OCCUPER MON LOGEMENT PAISIBLEMENT.

LES DEVOIRS DU PROPRIÉTAIRE :

- ▶ LOUER LE LOGEMENT ET LES ÉQUIPEMENTS EN BON ÉTAT DE FONCTIONNEMENT ;
- ▶ NE PAS S'OPPOSER AUX PETITS TRAVAUX RÉALISÉS PAR LE LOCATAIRE ;
- ▶ NE PAS IMPOSER DE VISITES AU LOCATAIRE ;
- ▶ LE PROPRIÉTAIRE DOIT ASSURER LA LOCATION PAISIBLE DU LOGEMENT ET « LAISSER TRANQUILLE » LES LOCATAIRES.

ENTRETIEN, RÉPARATIONS ? QUI FAIT QUOI ?



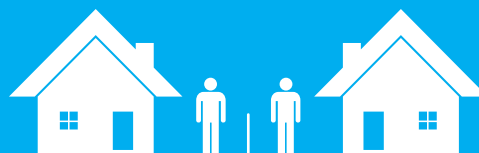
TOUTES LES GROSSES RÉPARATIONS → LE PROPRIÉTAIRE



TOUT L'ENTRETIEN ET LES PETITES RÉPARATIONS → MOI, LE LOCATAIRE

VIVRE EN BONS VOISINS

LIMITER LE BRUIT, FAIRE ATTENTION À SES ANIMAUX DE COMPAGNIE ET RESPECTER L'UTILISATION COLLECTIVE DES PARTIES COMMUNES PERMET D'AVOIR DE BONNES RELATIONS AVEC SES VOISINS !



DOCUMENTS À CONSERVER :

- ▶ LE BAIL : 5 ANS APRÈS AVOIR QUITTÉ LE LOGEMENT ;
- ▶ L'ÉTAT DES LIEUX ENTRANT ET SORTANT : JUSQU'À LA RÉCUPÉRATION DU DÉPÔT DE GARANTIE ;
- ▶ LES QUITTANCES DE LOYER : 5 ANS ;
- ▶ LE CONTRAT D'ASSURANCE : 5 ANS ;
- ▶ LES FACTURES EDF/GDF : 5 ANS ;
- ▶ LES FACTURES DE TÉLÉPHONE : 1 AN ;
- ▶ LE CERTIFICAT DE RAMONAGE : 1 AN (EN CAS DE POSSESSION D'UNE CHEMINÉE UNIQUEMENT) ;
- ▶ LES COURRIERS IMPORTANTS ÉCHANGÉS AVEC LE PROPRIÉTAIRE : 5 ANS APRÈS AVOIR QUITTÉ LE LOGEMENT.

