

LE GUIDE DE LA LOCATION



**BIENVENUE CHEZ
PROMPTIMMO**

DISPONIBILITÉ, SIMPLICITÉ, EFFICACITÉ



FORMATION

LA LOCATION D'UN LOGEMENT EST RÉGIE PAR LA LOI N° 89-462 DU 6 JUILLET 1989



HONORAIRES

- Les frais d'établissement de bail sont de 200 euros TTC.
- Les honoraires d'agence sont de 10 % du montant annuel du loyer.
- Les factures sont établies par **PROMPTIMMO**, et payable pour moitié par chacune des deux parties lors de l'établissement du bail (locataire et bailleur).



PROCÉDURE

- Le mandataire doit remplir tous les documents (bail, caution si le locataire n'est pas solvable).
- Tous ces documents remplis avec les pièces justificatives doivent être envoyés à **PROMPTIMMO**.



- Copie d'une carte d'identité nationale.
- Dernière quittance de loyer + EDF.
- Attestation du règlement de la taxe d'habitation.
- Dernier avis d'imposition sur le revenu.
- 3 derniers bulletins de salaire, ou en cas d'embauche récente une attestation d'emploi.
- Coordonnées du bailleur et du locataire (nom, prénom, adresse, mail et téléphone).
- Situation de famille (concubin, mariage, célibat).

- **PROMPTIMMO** établit le bail définitif et l'envoie au mandataire qui devra le faire signer à toutes les parties.
- Le mandataire devra ensuite réaliser l'état des lieux et procéder à la remise des clefs en annexant au bail :



- l'état des lieux ;
- la liste des réparations locatives ;
- la liste des charges récupérables ;
- éléments constitutifs du dossier de diagnostic technique ;
- copie des extraits du règlement de copropriété ;
- acte de caution solidaire ;
- information sur les modalités de réception des services de télévision dans l'immeuble.





CHAPITRE 1

PRÉPARER LE DOSSIER



1/ CE QUE LE BAILLEUR PEUT DEMANDER AU LOCATAIRE

/// L'IDENTITÉ

- Une photocopie de la pièce d'identité, la carte de séjour.
- Un livret de famille.

/// LES REVENUS

- Une photocopie des 3 derniers bulletins de salaire.
- Une photocopie de son contrat de travail, ou de l'attestation d'embauche.
- En général, le montant des charges et du loyer doit être équivalent à 1/3 du salaire du futur locataire. Pour un salaire de 3000 euros, le loyer ne doit pas dépasser 1000 euros.
- Une photocopie du dernier avis d'imposition, notamment pour les professions libérales et pour les créateurs de société.
- La caution d'une tierce personne.

/// LE DÉPÔT DE GARANTIE

Lors de la signature du bail, le locataire doit verser un dépôt de garantie permettant au propriétaire de garantir les loyers, charges et autres réparations. Le montant du dépôt de garantie est limité à 1 mois de loyer hors charge. Le dépôt de garantie est versé en même temps que le premier loyer à la signature du bail. Le propriétaire doit remettre le dépôt de garantie au locataire à son départ, en principe à l'issue de l'état des lieux. Le bailleur a pour obligation de remettre le dépôt de garantie dans les 2 mois suivant la remise des clefs.

/// LA CAUTION

La caution permet de se garantir auprès d'une tierce personne (parent, ami...), du paiement du loyer (charge, réparation) en cas de défaillance du locataire.

En cas de pluralité des locataires, il peut être demandé une caution à chacun des locataires. Il est cependant préférable de demander une caution solidaire en cas de pluralité des locataires. En effet le propriétaire pourra se retourner contre le locataire qui a la caution qu'il juge le plus solvable. Ainsi, les parents d'un colocataire se portant caution devront régler la totalité du loyer, et pas seulement la quote-part de leur enfant. La caution doit apposer sa signature sur tous les exemplaires du bail et sur l'état des lieux.

ASSURANCE LOYER IMPAYÉ

Promptimmo ne faisant pas de gestion locative, nous ne proposons pas d'assurance loyers impayés.

Gestion locative : encaissement et révision annuelle des loyers, décompte des charges, renouvellement des baux, entretien courant de l'immeuble, souscription des assurances...).

/// AUTRES INFORMATIONS

- Un RIB.
- Une photocopie des 3 dernières quittances de loyers (il faut que l'adresse du candidat soit la même que celle figurant sur la déclaration de revenu).
- Une attestation de l'allocation logement ou familiale.

Nb : Vous avez également la possibilité de demander à comparer les photocopies aux originaux.





2/ CE QUE LE BAILLEUR NE PEUT DEMANDER AU LOCATAIRE

/// L'IDENTITÉ

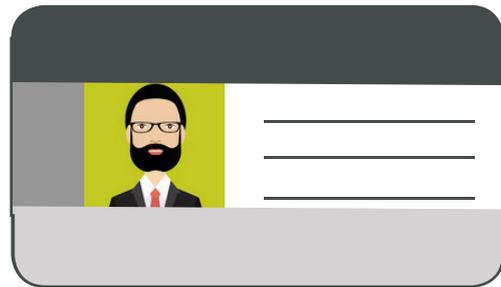
- Une photo d'identité.
- Une carte d'assuré social.

/// VOS REVENUS

- Une attestation de bonne tenue de compte bancaire.
- Une copie de relevé de compte bancaire.
- Une autorisation de prélèvement automatique.

/// AUTRES INFORMATIONS

- Un contrat de mariage.
- uUn chèque de réservation du logement.
- Un extrait de casier judiciaire.
- Un jugement de divorce.



3/ BON À SAVOIR

/// CAUTION SOLIDAIRE

S'il y a plusieurs locataires, il est possible de demander une caution solidaire. En cas d'impayé ou de dégradation, le colocataire devra s'acquitter de la totalité du loyer, et pas seulement de sa quote-part et cela pendant une période de 3 à 6 mois après avoir quitté le logement. Cette clause n'est pas nécessaire pour les couples mariés ou pacsé qui sont solidairement tenus au paiement des loyers.

/// VALIDITÉ D'UNE CAUTION

- Le bailleur doit exiger du locataire qu'il produise un engagement écrit de sa caution personnelle avant la signature du bail.
- De plus, un exemplaire du contrat doit être donné à la personne qui se porte caution.
- La personne qui se porte caution doit indiquer de manière manuscrite sur acte séparé le montant du loyer, et les conditions de révisions figurant sur le bail.
- Elle doit également clairement indiquer son consentement quant à la portée de son engagement.
- Elle doit également recopier le texte qui décrit la possibilité de se désengager de manière unilatérale si ce dernier n'est pas limité dans le temps.

/// LES CAS DE DISCRIMINATIONS

La loi interdit au bailleur de refuser son logement à un locataire en raison de son sexe, de ses origines, de sa religion, de sa situation familiale, de son orientation sexuelle, de son handicap, de son apparence physique, de son état de santé. Articles 225-1 du Code Pénal et 1er de la loi du 6 juillet 1989 modifié par l'article 158 de la loi de modernisation sociale.





CHAPITRE 2

L'ÉTAT DES LIEUX

L'état des lieux entrant est obligatoire et doit être rédigé de préférence au moment de la remise des clés, dans un logement vide afin qu'aucune dégradation ne soit masquée.



1/ POURQUOI L'ÉTAT DES LIEUX ?

L'état des lieux doit prévenir tout litige entre bailleur et locataire à propos de dégradations constatées dans le logement : il permet de déterminer les réparations qui incombent au locataire et au bailleur. Il sera tout particulièrement utile lors du départ du locataire, afin qu'il lui soit restitué le juste montant du dépôt de garantie.



2/ UNE FORMALITÉ À RÉALISER DE MANIÈRE CONTRADICTOIRE

L'article de la loi prévoit que cet état des lieux doit être fait de façon contradictoire, c'est-à-dire en présence des deux parties. Un état des lieux établi unilatéralement n'est pas valable. Si l'une des parties ne peut pas être présente, l'état des lieux doit être dressé par huissier. La facture sera alors partagée par moitié entre propriétaire et locataire.



3/ BON À SAVOIR



- Le bailleur doit louer un logement en bon état.
- Le logement ne doit pas présenter de risque pour la santé et la sécurité des locataires.
- Le logement doit comporter un minimum d'équipements (installation de chauffage, un réseau électrique en fonctionnement, le fonctionnement des appareils ménagers...).
- Le logement doit avoir une surface habitable de 9 m² minimum (hauteur sous plafond de 2,20 m, ou un volume global de 20 m³). La surface habitable ne tient pas compte des pièces de moins de 1,80 m de hauteur sous plafond.
- Un état des lieux est indispensable, car il permet de déterminer les dégradations imputables au locataire.
- Un état des lieux est effectué à l'entrée et à la sortie du locataire.
- L'état des lieux doit être rédigé en autant d'exemplaires que de parties.
- Le locataire doit également souscrire une assurance couvrant les risques locatifs (incendie, explosions, dégâts des eaux...).
- Le locataire doit remettre au bailleur son attestation d'assurance. Ce document doit être annexé au contrat de bail et être conservé précieusement pendant toute la durée du bail : il sera indispensable lors de votre sortie des lieux et lors de la rédaction de l'état des lieux sortant.





4/ COMMENT FAIRE UN ÉTAT DES LIEUX ?

L'état des lieux doit être fait méthodiquement. Pour cela, procédez pièce par pièce, du sol au plafond.

- Passez en revue les moindres recoins de la pièce (cheminée, placard...);
- Soyez vigilant à la moindre détérioration, aussi petite soit-elle (fissure, tache...);
- Ouvrez les fenêtres et les volets, évaluez leur degré d'étanchéité;
- Essayez les serrures pour être sûr que toutes vos clés fonctionnent;
- Allumez tous les équipements (plaques de cuissons, chauffage...) et attendez de voir s'ils fonctionnent;
- Vérifiez l'état de la plomberie en ouvrant tous les robinets;
- Assurez-vous de l'absence de calcaire dans les parties sanitaires;
- Allumez toutes les lumières et le chauffe-eau;
- Tirez la chasse d'eau;
- Relevez les compteurs d'eau et autres;
- Vérifiez la fraîcheur des tentures et rideaux.
- Répertoriez tous les équipements : éléments de cuisine et de salle bain, étagères dans et en-dehors des placards, les verrous, les plafonniers.
- N'oubliez pas de visiter la cave, le parking ou le box.
- Si l'électricité est coupée lors de l'état des lieux, émettez des réserves quant au fonctionnement des appareils électriques.

- Si vous constatez un défaut important après avoir signé l'état des lieux, signalez-le au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception dans les jours qui suivent.



5/ AUCUN ÉTAT DES LIEUX N'A ÉTÉ RÉDIGÉ

Si aucun état des lieux n'a été fait lors de votre entrée dans le logement, soit par négligence des deux parties soit parce que vous êtes opposé à sa rédaction, vous êtes présumé avoir reçu les locaux en bon état. Si c'est le propriétaire qui a refusé, il devra apporter la preuve que les dégradations éventuelles sont bien le fait du locataire.





CHAPITRE 3 :

L'ÉTABLISSEMENT DU CONTRAT DE LOCATION

Un contrat de location doit être rédigé par écrit et signé par les deux parties. De plus, certaines clauses sont obligatoires. Les frais de rédaction du bail et les honoraires de l'agent immobilier doivent être payés pour moitié par le bailleur et par le locataire.



1/ QUELQUES CLAUSES OBLIGATOIRES DANS LE CONTRAT DE BAIL

- l'identité et l'adresse du bailleur ou de son mandataire
- la date précise d'effet du bail (et sa durée)
- la destination du bail (habitation ou mixte)
- la description du logement loué (chauffage, baignoire, WC, cuisine équipée ou non, ballon d'eau chaude...), sans oublier la description des annexes (cave, place de parking individuelle)
- la surface habitable
- le montant du loyer et le mode de paiement
- le montant du dépôt de garantie

/// LA DURÉE DU BAIL

- Si le bailleur est une personne physique, la durée minimale du bail est de 3 ans (le bail peut être conclu pour une durée réduite si le propriétaire à une raison précise : retraite, déménagement...).
- Si le bailleur est une personne morale (société), la durée minimale en principe est de 6 ans.
- À la fin de la période, le contrat est tacitement renouvelé pour la même durée.



2/ CLAUSE FACULTATIVES

- la clause de solidarité (si plusieurs locataires)
- la clause d'indexation annuelle du loyer (les conditions de révision doivent être incluses dans le bail)
- la clause résolutoire de plein droit : il s'agit d'une clause permettant au bailleur d'interrompre le bail et de faire expulser le locataire dans 3 cas seulement :
 - non-paiement des loyers ou des charges au terme convenu ;
 - non-paiement du dépôt de garantie si le contrat en prévoit un ;
 - non-souscription par le locataire d'assurance contre les risques locatifs.
- la clause pénale (10 % de pénalité si retard dans le paiement du loyer)
- la réalisation de travaux
- Selon l'article 6a de la loi du 6 juillet 1989, le propriétaire doit délivrer au locataire un logement "en bon état d'usage et de réparation". La loi autorise cependant dans le même article, la possibilité pour les parties de prévoir dans une clause du contrat que le locataire exécutera ou fera exécuter ces travaux. La clause devra alors préciser la nature des travaux et la durée de l'imputation des dépenses.



3/ LES CLAUSES INTERDITES

Dans son article 4, la loi du 6 juillet 1989 définit plusieurs clauses abusives qui, même si elles figurent sur le bail, sont réputées non écrites, c'est-à-dire sans valeur :

- imposer au locataire la souscription d'une assurance auprès d'une compagnie choisie par le bailleur ;
- obliger le locataire à laisser visiter les lieux les jours fériés ou plus de 2 heures les jours ouvrables ;
- imposer le paiement du loyer par prélèvement automatique sur le compte courant ;
- imposer le prélèvement direct du loyer sur salaire ;
- la clause de résiliation de plein droit pour un motif autre que le non-paiement du loyer ou des charges ou le non versement du dépôt de garantie, ou la non souscription par le locataire d'une assurance contre les risques locatifs ;
- interdire au locataire d'exercer une activité politique, syndicale, associative ou confessionnelle dans son logement ;
- interdire au locataire d'héberger des personnes ne vivant pas habituellement chez lui ;
- le remboursement des réparations locatives sur la base d'une estimation provenant uniquement du bailleur.

4/ LES ANNEXES OBLIGATOIRES

- le bailleur doit fournir au locataire un exemplaire du règlement de copropriété (destination de l'immeuble, la jouissance des parties privées et communes, la quote-part du logement loué « en millièmes »).
- le dossier de diagnostic technique (diagnostic de performance énergétique, le constat des risques d'exposition au plomb, l'état des risques naturels et technologiques).
- le bailleur doit fournir des informations concernant les modalités de réception de la télévision (voie hertzienne ou interne).

5/ LA SOUS-LOCATION

La sous-location est interdite sauf si une clause dans votre contrat de bail vous y autorise ou si vous obtenez l'accord de votre bailleur. Pour cela, envoyez-lui une lettre recommandée avec accusé de réception. Il devra vous donner sa réponse sous 15 jours. Si le sous-loyer est supérieur au loyer, ce dernier sera majoré. Sachez enfin que le bailleur est en droit de vous expulser ou de vous donner congé en cas de sous-location non autorisée.





CHAPITRE 4 :

LES OBLIGATIONS



1/ LES OBLIGATIONS DU BAILLEUR

- Le propriétaire ne peut pénétrer dans les lieux loués.
- Le bailleur doit remettre au locataire un logement décent.
- C'est au bailleur qu'il revient d'effectuer les réparations nécessaires au bon état du logement loué.

/// EN VOICI QUELQUES EXEMPLES :

- réfection de la toiture ou de l'étanchéité de la terrasse ;
- remise aux normes d'une installation électrique ou sanitaire ;
- remplacement de la chaudière, du chauffe-eau, du ballon d'eau chaude, de la chasse d'eau, de la porte du jardin ou du garage... hors d'usage pour cause de vétusté ;
- remplacement des papiers peints ou moquettes hors d'âge ;
- réparations liées à des vices de construction ou des malfaçons.

/// SI LE BAILLEUR RÉALISE DE GROS TRAVAUX EN COURS DE BAIL

Le locataire ne peut pas s'opposer aux travaux et doit laisser libre accès à son logement. La gêne occasionnée n'ouvre pas droit à une indemnisation, sauf si la location est inhabitable pendant plus de 40 jours. Le locataire peut alors négocier une baisse de loyer. Si les réparations sont de telle nature que le logement est rendu inhabitable, le locataire peut faire résilier le bail.

/// LES TRAVAUX INCOMBANT AU BAILLEUR

C'est au bailleur qu'il revient d'effectuer les réparations nécessaires au bon état du logement loué.

En voici quelques exemples :

- réfection de la toiture ou de l'étanchéité de la terrasse ;
- remise aux normes d'une installation électrique ou sanitaire ;
- remplacement de la chaudière, du chauffe-eau, du ballon d'eau chaude, de la chasse d'eau, de la porte du jardin ou du garage ;
- remplacement des papiers peints ou moquettes hors d'âge ;
- réparations liées à des vices de construction ou des malfaçons.



2/ LES OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

- Le locataire peut domicilier son entreprise, en le notifiant à son propriétaire (s'il n'y a pas réception de clientèle).
- Si le logement est à usage d'habitation exclusivement, le locataire ne peut y exercer une activité commerciale ou professionnelle.
- Lorsque le bail prévoit un usage mixte, le locataire pourra y exercer une activité professionnelle ou commerciale.
- Le locataire doit user du bien loué en bon père de famille, c'est-à-dire en respectant la tranquillité des lieux et la destination du bien.
- Le locataire peut héberger qui bon lui semble.
- Le locataire ne peut sous-louer les lieux qu'avec l'accord du bailleur.
- Le locataire ne peut céder son bail à un tiers
- Assurer le logement contre les risques, au minimum, de dégâts des eaux, d'incendies et d'explosions.



/// LES TRAVAUX INCOMBANT AU LOCATAIRE

Selon l'article 7d de la loi du 6 juillet 1989, vous êtes tenus de prendre à votre charge « l'entretien courant du logement, des équipements mentionnés au contrat et les menues réparations ainsi que l'ensemble des réparations locatives définies par décret en conseil d'état, sauf si elle sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure ». Il s'agit en général des dépenses liées à :



- l'entretien des portes, fenêtres et dispositifs d'occultation de la lumière (graissage des gonds, réparation des poignées...);



- l'entretien courant des plafonds, murs intérieurs, parquets et autres revêtements du sol ;



- l'entretien des installations électriques et de chauffage (prises murales, minuteries, ramonage, contrat d'entretien de la chaudière...);



- la robinetterie (dégorgements, nettoyage des dépôts de calcaire...)
remplacement d'interrupteur ou de prise de courant, de flotteur de chasse d'eau, de joints de robinet...

Nb : Si le locataire ne respecte pas ses obligations, il peut y avoir résiliation judiciaire de son bail.





CHAPITRE 5 :

LES SIGNATAIRES DU BAIL

QUE DIRE AUX LOCATAIRES EN FONCTION DE LEUR SITUATION ?



/// 1. VOUS ÊTES MARIÉS

- **La signature du bail** : le bail peut n'être signé que par l'un d'entre vous, l'autre est de fait considéré comme co-titulaire du bail.
- **Le paiement des loyers** : même si le bail n'a été signé que par l'un d'entre vous, vous êtes tous les deux solidaires du paiement du loyer. Autrement dit, si l'un de vous ne peut plus payer, l'autre devra prendre la suite.
- **Le bailleur souhaite modifier le contrat** : il doit s'adresser à chacun d'entre vous, séparément.
- Vous souhaitez quitter tous les deux le logement : soit chacun d'entre vous envoie son préavis au bailleur, soit vous n'envoyez qu'une seule lettre, à vos deux noms et signée par vous deux.
- **Vous vous séparez, l'un de vous souhaite quitter le logement** : seul le prononcé du divorce pourra libérer celui qui est parti du paiement du loyer. Celui qui désire rester devra, lui, en faire la demande au juge.



/// 2. VOUS ÊTES PACSÉS

- **La signature du bail** : le bail doit être signé par les deux parties, au risque de voir le signataire devenir le locataire en titre.
- **Le paiement des loyers** : même si le bail n'a été signé que par l'un d'entre vous, vous êtes tous les deux solidaires du paiement du loyer. Autrement dit, si l'un de vous ne peut plus payer, l'autre devra prendre la suite.
- **Le bailleur souhaite modifier le contrat** : il doit s'adresser à chacun d'entre vous, séparément. Vous souhaitez quitter tous les deux le logement : soit chacun d'entre vous envoie son préavis au bailleur, soit vous n'envoyez qu'une seule lettre, à vos deux noms et signée par vous deux.
- **Vous vous séparez, l'un de vous souhaite quitter le logement** : vous restez solidaires du paiement du loyer, jusqu'à la résiliation du Pacs. Si le signataire souhaite partir et donne son préavis, l'autre ne figurant pas sur le contrat est tenu de quitter le logement au terme du préavis, sauf accord avec le propriétaire et signature d'un nouveau bail.



/// 3. VOUS ÊTES CONCUBINS : VOUS SIGNEZ TOUS LES DEUX LE BAIL

- **La signature du bail** : le bail doit être signé par les deux parties, au risque de voir le signataire devenir le locataire en titre.
- **Le paiement des loyers** : chacun devra payer la moitié du loyer.
- **Le bailleur souhaite modifier le contrat** : il doit s'adresser à chacun d'entre vous, séparément.
- **Vous souhaitez quitter tous les deux le logement** : soit chacun d'entre vous envoie son préavis au bailleur, soit vous n'envoyez qu'une seule lettre, à vos deux noms et signée par vous deux.
- **Vous vous séparez, l'un de vous souhaite quitter le logement** : celui qui souhaite partir doit donner son congé au bailleur, mais ne récupérera son dépôt de garantie qu'au moment où le logement sera libéré par l'autre.

Si le contrat contenait une clause de solidarité, il reste solidaire de paiement du loyer. Celui qui souhaite rester peut le faire, sans démarche particulière à effectuer.





/// 4. VOUS ÊTES CONCUBINS : SEUL L'UN D'ENTRE VOUS SIGNE LE BAIL

- **La signature du bail** : le bail doit être signé par les deux parties, au risque de voir le signataire devenir le locataire en titre.
- **Le paiement des loyers** : si celui qui a signé ne peut plus assumer sa partie, l'autre n'est pas tenu de payer sa part.
- **Le bailleur souhaite modifier le contrat** : il doit s'adresser au(x) signataire(s). Vous souhaitez quitter tous les deux le logement : le locataire en titre doit envoyer son préavis au bailleur.
- **Vous vous séparez, l'un de vous souhaite quitter le logement** : votre nom ne figure pas sur le contrat : vous pouvez partir sans avoir à accomplir de démarche particulière. Si vous souhaitez rester, vous devez prouver une cohabitation d'au moins un an pour devenir le locataire en titre.



/// 5. VOUS ÊTES SIMPLES COLOCATAIRES

- **La signature du bail** : sont considérés comme locataires ceux ayant signé le contrat de bail. Le paiement des loyers : en cas d'impayés par l'un des colocataires, les autres ne sont redevables que de leur quote-part, sauf si le bailleur a fait signer une caution solidaire.
- **Le bailleur souhaite modifier le contrat** : il doit s'adresser au(x) signataire(s). Vous souhaitez quitter tous les deux le logement : soit chacun d'entre vous envoie son préavis au bailleur, soit vous n'envoyez qu'une seule lettre, à vos noms et signée par vous tous.
- **Vous vous séparez, l'un de vous souhaite quitter le logement** : celui qui souhaite partir doit donner son congé par lettre recommandée et se retrouve libre de tout engagement, sauf s'il a signé une clause de solidarité.



/// 6. VOTRE SITUATION CHANGE

Prévenez votre bailleur par courrier recommandé, afin de bénéficier des protections locatives liées à votre nouveau statut.





CHAPITRE 6

LES LOYERS, CHARGES ET TRAVAUX



/// 1. LOYER

■ **Le montant de votre loyer change** : quand et à quelles conditions ? Il ne faut pas confondre « révision » du loyer et « réévaluation » du loyer. La première est appliquée chaque année au cours du bail, par défaut à la date anniversaire du contrat.

La seconde peut intervenir dans deux cas :

- suite à la réalisation de travaux d'amélioration par le bailleur en cours du bail ;
- lors du renouvellement du bail. Dans ce cas, elle ne peut être demandée que si le loyer est « *sensiblement inférieur à ce qu'il devrait être par rapport aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables* » (Article 17c de la Loi de 1989).

■ **Révision du loyer** : quelle méthode de calcul ? Le calcul de la révision du loyer est basé sur l'évolution de l'indice INSEE de référence des loyers. Vous trouverez dans votre contrat de bail la date de référence de l'indice INSEE prise en compte pour le calcul de la révision. À défaut, il s'agit du dernier indice publié à la date de la signature du contrat. Une fois cette donnée connue, il suffit d'appliquer cette formule :

Montant du loyer de base x (nouvel indice/ancien indice) = montant du nouveau loyer.



/// 2. CHARGES RÉCUPÉRABLES

Les charges récupérables correspondent aux frais payés par le propriétaire qu'il peut réclamer à son locataire s'il le désire. Elles sont distinctes du loyer de base et portent sur trois grandes catégories de dépenses :

- les frais entraînés par les services liés à l'usage de l'immeuble
- les dépenses d'entretien des parties communes
- les taxes locatives liées à l'enlèvement des ordures ménagères ou au balayage.





CHAPITRE 7

LA RÉSILIATION DU BAIL



1/ À L'INITIATIVE DU LOCATAIRE

- Le locataire peut prendre congé à tout moment, il doit cependant régler son loyer et ses charges jusqu'à la remise des clefs.
- Le préavis est en principe de 3 mois. Une fois le congé envoyé, le locataire n'a pas la possibilité de revenir sur sa décision et rester sur les lieux, sauf avis favorable du bailleur.
- Le congé doit être envoyé par lettre recommandée, le congé court à partir de la réception du courrier par le bailleur.

/// LE PRÉAVIS PEUT ÊTRE RÉDUIT À 1 MOIS SI :

- le locataire a trouvé son premier emploi
- le locataire est muté
- le locataire a perdu ou retrouvé un emploi
- le locataire a plus de 60 ans
- le locataire perçoit le RSA

Pendant la durée de ce préavis, le locataire est tenu de régler loyer et charges, sauf si un nouveau locataire venait à occuper le logement, avant la fin du préavis et avec votre accord. Votre bailleur pourra par ailleurs faire visiter le logement.



2/ À L'INITIATIVE DU BAILLEUR

Le bailleur ne peut donner congé au locataire qu'à la fin du bail ou pour les motifs suivants :

- vente du logement
- reprise pour l'habiter
- pour un motif « légitime et sérieux »

Le congé doit être demandé par lettre recommandée avec accusé de réception, 6 mois avant l'expiration du bail. En outre, le locataire est prioritaire pour l'achat du bien.





Informations et contacts

Tél. : 07 78 88 05 10
contact@promptimmo.fr
www.promptimmo.fr



Cliquez ici pour atteindre le lien

