

Etre un bon propriétaire

Qu'est-ce qu'un propriétaire?

Un propriétaire est la personne qui possède la propriété louée à une autre personne. La personne qui loue la propriété est le locataire. L'accord passé entre le propriétaire et le locataire s'appelle un bail.

Vos droits en tant que propriétaire

D'après la Loi des logements locatifs de 2004, un propriétaire a le droit de:

- Fixer le loyer, une fois par an, selon le marché actuel.
- Percevoir le loyer du locataire à la date prévue.
- Payer tous les frais liés à la propriété, c'est-à-dire les taxes et impôts.
- Révoquer la location après les six premiers mois du bail sans raison. Cependant, les propriétaires devront faire attention en cas de bail à durée déterminée : une raison devra toujours être avancée pour ces types de baux. (Veuillez consulter les informations concernant les baux à durée déterminée sur le site internet principal).
- Être informé des personnes vivant dans la propriété.
- Autoriser ou non le locataire à sous-louer les lieux.
- Être informé des réparations à effectuer et pouvoir y accéder pour y procéder.
- Renvoyer les disputes devant le Conseil des logements locatifs privés (Private Residential Tenancies Board, PRTB) une fois que le bail aura été enregistré.

Vos devoirs en tant que propriétaire

Selon la loi, un propriétaire ne peut refuser de louer un logement à un locataire en raison de son sexe, son statut marital, son statut familial, son orientation sexuelle, sa croyance religieuse, son âge, son handicap, sa race ou son appartenance à la communauté des gens du voyage.

Vous devez:

- Faire inscrire le bail au PRTB. Vous pourrez trouver des formulaires d'inscription sur le site internet www.prtb.ie. Si vous ne vous inscrivez pas, vous ne pourrez pas bénéficier des services de résolution de litiges du PRTB et vous pourrez être poursuivi.
- Fournir des reçus et un registre à votre locataire (s'il n'y a pas de contrat écrit en place).
- Vous assurer que votre propriété est en bon état.
- Vous assurer que votre propriété reste en l'état tel qu'au début de la location.

- Rembourser les locataires pour toutes les réparations effectuées sur la structure.
- Assurer la propriété.
- Fournir à votre locataire les informations et coordonnées de tout agent s'occupant de votre propriété pour vous.
- Fournir vos coordonnées à votre locataire si vous n'employez pas d'agent.
- Donner un préavis de 28 jours à votre locataire pour toute révision du loyer.
- Informer les locataires par écrit de la résiliation du bail. Vous trouverez un tel formulaire écrit sur le site internet du PRTB.
- Rendre la caution au locataire en fin de bail, si approprié.
- Informer les locataires de toute inspection prévue de la propriété.

Comment dresser l'état des lieux de la propriété?

Le propriétaire doit dresser un état des lieux dans le registre ou dans le bail : tous les meubles et le contenu de la propriété doivent être listés. Il est aussi conseillé de faire état de leur condition pour éviter les litiges en cas de casse ou de bris.

La prise de photos de la propriété et de son contenu avant que le locataire n'emménage pourra être utile lors de désaccord en cas de bris ou de casse. De telles photos pourront être utilisées comme preuves pour tout litige.

Le loyer peut être augmenté à quelle fréquence?

Le loyer ne peut être augmenté qu'une fois par an, à moins que la propriété n'ait empiré ou n'ait été améliorée substantiellement et qu'un préavis de changement de loyer n'ait été donné 28 jours à l'avance. Rappelez-vous que de tels changements doivent suivre les cours des loyers.

Quels sont vos droits en ce qui concerne l'accès à la propriété?

Une fois que le locataire a emménagé dans les lieux, un propriétaire ne peut accéder à la propriété que sur permission du locataire ou en cas d'urgence. Si des réparations doivent être effectuées ou si une inspection des lieux est nécessaire, le propriétaire doit se mettre d'accord sur la date avec le locataire avant d'accéder aux lieux.

Quelles sont les normes minimales que votre propriété doit remplir?

Selon la loi, une propriété louée doit remplir certaines normes. Si la propriété ne les remplit pas, en tant que propriétaire vous encourez d'être poursuivi. Les autorités locales sont chargées de faire respecter ces normes et inspectent régulièrement les propriétés louées.

Voici des exemples de normes minimales à respecter:

- Le bâtiment doit être en bonne condition et sans humidité.
- Le locataire doit avoir de l'eau chaude et froide à sa disposition.
- Le bâtiment doit être chauffé et ventilé de façon adéquate.
- Tous les équipements et appareils électriques doivent fonctionner.
- Les câbles électriques, les tuyauteries pour l'eau et le gaz doivent être en bon état.

Vous pourrez trouver de plus amples informations sur les normes minimales requises pour les propriétés de location sur le site internet du PRTB.

Quels impôts devez-vous payer sur le loyer perçu?

Tous les propriétaires doivent payer des impôts sur les loyers perçus. Les Inspecteurs des impôts (Revenue Commissioners) utilisent un système d'auto-évaluation pour les impôts sur le loyer. Si vous êtes propriétaire et ne vous êtes pas fait enregistrer pour auto-évaluation, vous devrez le faire et remplir le formulaire TR1 du service de l'imposition. Vous pourrez bénéficier d'abattements pour certaines dépenses encourues. Vous trouverez de plus amples détails à ce propos sur le site des Impôts www.revenue.ie.

La résiliation du bail par le propriétaire

Préavis légal (voir article 62 de la Loi)

Pour être légal, un préavis doit:

- Etre fait par écrit.
- Etre signé par le propriétaire ou son agent immobilier.
- Spécifier la date.
- Spécifier la raison de la résiliation (si la location a duré plus de 6 mois ou est fixe).

- Spécifier la date de fin de contrat et que le locataire à 24 heures à compter de cette date pour vaquer les lieux.
- Spécifier que tout problème en rapport avec la légalité de cette résiliation ou le droit du propriétaire de s'en servir doit être adressée au Conseil des logements locatifs privés dans les 28 jours suivant réception du préavis.

Période de préavis pour la résiliation d'un bail par le propriétaire

La période minimale de préavis pour la résiliation d'un bail est déterminée suivant la durée de la location et est établie par la loi selon le tableau suivant. La période de préavis à donner au locataire pourra être plus longue selon les conditions de location stipulées dans le bail. Les données

suivantes sont valables si la résiliation n'est **pas** due à un comportement préjudiciable du locataire.

Période de préavis	Durée de location
28 jours	Moins de 6 mois
35 jours	6 mois ou plus mais moins d'1 an
42 jours	1 an ou plus mais moins de 2 ans
56 jours	2 ans ou plus mais moins de 3 ans
84 jours	3 ans ou plus mais moins de 4 ans
112 jours	4 ans ou plus

Il est également possible que le locataire et le propriétaire se mettent d'accord sur une période de préavis plus courte, mais cela doit être convenu quand le préavis est donné (voir article 69 de la Loi).

Les raisons à inclure dans le préavis (voir l'article 34 de la Loi)

En général, quand une location a duré entre 6 mois et 4 ans, il faut inclure la raison de la résiliation dans le préavis. La résiliation ne sera pas valable si la raison n'est pas liée à l'une des conditions suivantes:

- le locataire n'a pas rempli les obligations du bail (il en aura d'abord été informé et aura eu l'occasion d'y remédier).

- le propriétaire veut vendre la propriété dans les 3 prochains mois.
- la propriété n'est plus adaptée aux besoins des occupants.
- le propriétaire a besoin de la propriété pour lui-même ou sa famille*.
- les lieux doivent être vaqués pour rénover la propriété*.
- le propriétaire veut modifier l'usage de la propriété*.

**Pour ces raisons, le préavis de résiliation devra contenir d'autres détails, comme stipulé par la Loi, sur un refus donné en priorité au locataire si la propriété est remise sur le marché de la location.*

La résiliation pour comportement préjudiciable du locataire (voir l'article 67 de la Loi)

Selon la Loi, si un locataire manque à ses obligations, il ne lui sera donné que 28 jours de préavis, peu importe la durée de la location. S'il s'agit d'un locataire présent depuis 6 mois au plus, un avertissement doit lui être adressé au préalable pour lui permettre de remédier au problème.

Généralement, dans le cas de contrat fixe, il n'y a pas besoin de donner un avertissement.

Si ce manquement est dû à un arriéré de loyer, un avis d'arriéré devra être envoyé au locataire et 14 jours devront s'être écoulés avant que le préavis de résiliation de 28 jours ne lui soit adressé.

Si la résiliation est requise pour cause de comportement antisocial grave (défini dans l'article 17(1) de la Loi), un préavis de résiliation de seulement 7 jours pourra être remis au locataire.

Résiliation d'un bail à durée déterminée par le propriétaire

Un bail à durée déterminée doit se poursuivre sur toute sa durée et ne pourra être résilié que si:

- Le locataire ou le propriétaire a enfreint l'une des conditions du bail et/ou à manquer aux obligations stipulées par la Loi.
- Le propriétaire a refusé une demande de cession du bail du locataire, donnant ainsi droit au locataire de donner un préavis (l'article 186 de la Loi).

- Il existe des clauses dans le bail autorisant la cessation du bail avant sa fin (une clause de résiliation du contrat). Quelle que soit la durée de la location, le préavis de résiliation doit en stipuler la raison. Si la raison donnée est un arriéré de loyer, un avis d'arriéré comme stipulé ci-dessus devra être envoyé au locataire 14 jours avant le préavis de résiliation. A moins qu'une clause du bail ne le spécifie, le locataire n'aura pas le droit de remédier à tout manquement avant d'en avoir reçu un avertissement.

De manière générale, les raisons comprises dans l'article 34 ne sont pas des raisons valides de résiliation pour un bail à durée déterminée. Elles ne pourront être utilisées que si des clauses dans le bail en font provision.

Quand le locataire informe le propriétaire de la résiliation du bail

Durée et raison du préavis

Si un locataire donne son préavis au propriétaire, les critères seront les mêmes en ce qui concerne le contenu du préavis. Toutefois, le locataire n'aura pas à fournir de raison, sauf en cas de comportement préjudiciable du propriétaire. La durée de préavis la plus longue sera de 56 jours, comme indiqué selon le tableau ci-dessous.

Période de préavis	Durée de location
28 jours	Moins de 6 mois
35 jours	6 mois ou plus mais moins d'1 an
42 jours	1 an ou plus mais moins de 2 ans
56 jours	2 ans ou plus

Lorsque le préavis est donné, et seulement à ce moment, le locataire et le propriétaire pourront se mettre d'accord sur une durée de préavis plus courte (voir l'article 69 de la Loi).

Résiliation suite à un comportement préjudiciable du propriétaire (voir l'article 68 de la Loi)

Un locataire pourra donner 28 jours de préavis si son propriétaire a manqué à ses obligations, comme stipulées dans le bail. Ce quelle que soit la durée de la location. Cependant, le locataire devra avertir le propriétaire de comportement préjudiciable par écrit et lui accorder un laps de temps raisonnable pour remédier à ce problème. Si la situation demeure inchangée après ce laps de temps, le locataire pourra donner son préavis.

Si le comportement du propriétaire met en danger, en danger de mort ou de blessure grave le résident, un préavis de 7 jours pourra être donné sans qu'il n'y ait besoin d'avertir le propriétaire.

Résiliation d'un bail à durée déterminée par le locataire

Il en va de même que pour une résiliation par un propriétaire, comme stipulé ci-dessus. Cependant, le locataire devra avertir le propriétaire de son comportement préjudiciable et lui donner un laps de temps raisonnable pour remédier à ce problème. Si le problème persiste par delà ce laps de temps, le locataire pourra donner un préavis de 28 jours.

Si le propriétaire refuse une demande de cession ou de sous-location du locataire, l'article 186 de la Loi sera alors applicable et le locataire pourra donner un préavis de résiliation. Ce préavis devra stipuler la raison et la durée requise selon le tableau de cet article.

Ce qu'il faut faire à la fin d'une location

Un bail est légalement terminé à la fin de la durée déterminée, ou en cas de manquement aux conditions de location, ou en cas de location périodique à la fin d'un préavis de résiliation. Les cas de litiges concernant la validité du préavis ou son refus devront être déférés devant le Conseil.

A la fin d'une location, vous devez:

- Vous arranger avec le locataire pour effectuer une inspection finale des lieux.
- Effectuer une inspection avant la fin du préavis pour identifier les problèmes potentiels (comme les bris et la casse) que le locataire pourra avoir à résoudre avant la fin de la location. Vous pourrez alors effectuer votre inspection finale le dernier jour.

- Si un état des lieux ou un inventaire a été fourni au locataire au début de la location, vous devez vous en servir avec le locataire et indiquer toute casse et tout bris qui ne correspondent pas une usure normale des lieux.
- Si les lieux ne sont pas assez propres et rangés, vous devez vous mettre d'accord avec le locataire sur la façon dont le nettoyage devra être fait. Le locataire pourra s'occuper du nettoyage ou le propriétaire pourra s'en occuper et ensuite en déduire les frais de la caution.
- Confirmer avec le locataire qu'il s'occupera de fermer tous les comptes, tels que l'électricité, le gaz etc. à son départ.
- Si possible, prenez les nouvelles coordonnées du locataire (vous pourrez lui faire parvenir toute correspondance).
- Planifier la remise des clés et de la caution. **Rendre la caution au locataire**

A la fin d'une location, vous êtes obligé de rendre la caution au locataire. Un propriétaire aura le droit de conserver la caution en partie ou en totalité dans les cas suivants:

- Votre locataire ne vous a pas donné un préavis approprié et vous encourez une perte.
- Votre locataire a laissé des factures impayées en quittant les lieux.
- Votre locataire a abimé les lieux plus que suivant une usure normale.
- Vous devez savoir que c'est le devoir du propriétaire de limiter toute perte.

Éviter les litiges avec les locataires

La liste suivante pourra vous aider à éviter tout litige avec votre locataire, ou au moins à les minimiser:

- ✓ Vérifiez les références du locataire avant de lui louer les lieux.
- ✓ Donnez un reçu au locataire quand vous recevez une caution.
- ✓ Si vous signez un bail, donnez-en une copie au locataire et expliquez-lui en le contenu.

- ✓ Faites un état des lieux de tous les objets de la propriété, ainsi que de leur état. Faites le signer au locataire pour confirmer leur accord.
- ✓ Faites visiter la propriété au locataire et montrez-lui comment les équipements et appareils électriques fonctionnent, et comment s'occuper des poubelles et déchets.
- ✓ Donnez un registre au locataire et assurez-vous que tous les paiements y soient inscrits, qu'il s'agisse de loyers ou de charges, s'il n'y a pas de bail écrit.
- ✓ Tous les trois mois, demandez au locataire si tout va bien, et si oui, faites-lui signer une déclaration datée et confirmant cela.
- ✓ Si un locataire vous fait part d'un problème, résolvez-le dès que possible et informez le locataire des efforts que vous entreprenez pour résoudre ce problème.

En cas de problème, essayez de le résoudre avec le locataire en premier.

Si vous souhaitez plus de renseignements, contactez votre Centre d'informations des citoyens (Citizens Information Centre). Consultez votre annuaire pour les coordonnées de votre centre le plus proche.

En cas d'impossibilité de résolution du litige, vous pourrez déférer votre cas devant le Conseil PRTB (www.prtb.ie).

Mentions légales

Ce document fournit un résumé des problèmes les plus fréquents entre propriétaires et locataires. Il ne constitue en aucun cas un guide ou une interprétation légale de la Loi des locations résidentielles de 2004 (« la Loi »)

