

# Etre un bon locataire

## **Qu'est-ce qu'un locataire?**

En général, un locataire est une personne qui paie un propriétaire pour l'usufruit de leur propriété.

## Quels sont les critères qu'une propriété de location doit remplir?

Avant de louer un logement, vous devez vous assurer qu'il répond à vos besoins, par exemple:

- La propriété est-elle sûre et de bonne qualité?
- Est-ce qu'elle répond à vos besoins d'espace, d'emplacement ou autre ?
- Pourrez-vous payer le loyer et les charges? C'est-à-dire les factures de gaz, d'électricité etc.
- Est-ce qu'il y a des signes d'humidité dans la propriété?
- Est-ce que tous les appareils électriques ou autres fonctionnent?
- Vérifiez à qui il incombe de payer les charges de ramassage des poubelles.
- Vérifiez le montant de la caution et les conditions de remboursement de la caution.

Avant de décider de louer la propriété et de donner une caution, visitez d'autres endroits dans les environs. Cela vous aidera à décider quel type de logement est le plus adapté pour vous et cela vous donnera une idée du prix des loyers.

## Vos droits en tant que locataire

Vos droits en tant que locataire sont définis par la Loi des logements locatifs de 2004, par les Régulations du logement et tout accord écrit ou oral passé avec le propriétaire

Ils stipulent que:

- Le logement loué doit être en bon état, de l'eau chaude et de l'eau froide doivent être disponibles, le chauffage adéquat, les appareils électriques doivent fonctionner, les câbles et tuyauteries pour l'électricité et le gaz doivent être en bon état.
- Le locataire a droit à son intimité. Les propriétaires ne peuvent avoir accès aux lieux qu'avec la permission du locataire, sauf en cas d'urgence.
- Les locataires doivent avoir un registre, un contrat écrit ou un bail avec le propriétaire.
- Les locataires doivent être informés de toute augmentation de loyer. Le loyer ne peut être augmenté qu'une fois par an selon les cours du marché et après 28 jours d'avertissement.
- Les locataires doivent pouvoir contacter leur propriétaire à des horaires raisonnables.

- Le propriétaire doit rembourser les locataires pour toute réparation effectuée dans le logement. Si les dommages sont plus importants que des dommages encourus par une usure normale des lieux, le locataire doit alors payer ces réparations.
- Les locataires doivent donner un préavis approprié au propriétaire pour résilier le bail.
- Les locataires pourront s'adresser au Conseil des logements locatifs privés (Private Residential Tenancies Board PRTB) en cas de litige.

### **Vos responsabilités en tant que locataire**

- Payer votre loyer à la date prévue.
- Entretenir la propriété pour qu'elle soit en bon état et informer le propriétaire des réparations requises et lui donner accès à la propriété pour les effectuer.
- Ne pas poursuivre d'activités qui pourraient endommager la propriété, comme faire sécher des vêtements à l'intérieur sans ventilation adéquate car cela pourrait causer un problème d'humidité.
- Autoriser le propriétaire à inspecter les lieux régulièrement.
- Informer le propriétaire des résidents des lieux.
- Ne pas causer de dommages, de problèmes ou d'infractions.
- Remplir les conditions de l'accord verbal ou écrit.
- Donner un préavis approprié au propriétaire avant la fin du bail.
- Noter toutes les réparations, paiements et activités effectués avec le propriétaire.
- Signer le formulaire d'inscription au PRTB quand le propriétaire le demande.
- Ne rien faire qui puisse affecter l'assurance du propriétaire sur la propriété.

### **Le paiement de services**

Pendant une location, les charges pourront comprendre le paiement du gaz, de l'électricité, du téléphone ou du ramassage de poubelles. Cela devra être noté dans le cahier de location quand le locataire paiera ces charges. Des reçus devront lui être fournis pour servir de preuve de paiement. En cas d'utilisation de mètre électrique ou de gaz, les prix normaux devront être appliqués. Si le locataire suspecte que les prix sont trop élevés, il devra alors contacter le fournisseur de service approprié comme EDF...

## Assurer vos biens

Il en va de votre responsabilité de contracter une assurance pour protéger vos biens.

Le propriétaire doit assurer les lieux, mais généralement cette assurance ne couvre que la structure, les murs et le toit.

## L'augmentation du loyer

Les propriétaires ne peuvent augmenter le loyer qu'une fois sur une période de 12 mois (à moins que la propriété n'ait été substantiellement améliorée) après qu'il a donné un préavis de 28 jours au locataire.

Le montant de votre loyer devra être semblable aux loyers des propriétés similaires environnantes.

## Résiliation de la location par le propriétaire

### Préavis légal (voir l'article 62 de la Loi)

Un préavis légal devra:

- Etre fait par écrit.
- Etre signé par le propriétaire ou son agent immobilier.
- Spécifier la date.
- Spécifier la raison de la résiliation (en cas de location de plus de 6 mois ou à durée déterminée).
- Spécifier la date de fin de location et que le locataire a 24 heures à partir de cette date pour vaquer les lieux.
- Indiquer que tout problème lié à la validité du préavis ou au droit du propriétaire de donner un préavis devra être adressé au Conseil des logements locatifs privés dans les 28 jours suivant réception du préavis.

### Durée du préavis pour une résiliation de 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 applicables si la résiliation n'est pas due à un comportement préjudiciable du locataire.

**Durée 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 l'article 69 de la Loi).

**Raison 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 le refus donné en priorité au locataire si la propriété est remise sur le marché de la location.

## **Résiliation suite à un manquement aux obligations du bail (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 à durée déterminée, 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 par le propriétaire 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 ou de sous location du bail du locataire, donnant ainsi droit au locataire de donner un préavis (voir l'article 186 de la Loi).
- Il existe des clauses dans le bail autorisant la cessation du bail avant sa fin (une clause de cessation).

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.

Si la location est résiliée à cause d'une brèche du locataire envers ses obligations, autre qu'un retard de loyer, la raison devra être spécifiée dans le préavis et sa durée sera de 28 jours. 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.

## Résiliation d'une location par le locataire

### 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 son 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 manquement à ses obligations selon le bail 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.

## **Récupérer la caution**

A la fin de la location, vous avez le droit de récupérer votre caution du propriétaire. Celui-ci pourra déduire de la caution le(s) loyer(s) impayé(s), les frais de réparations de dommages encourus au delà d'une usure normale des lieux. Si vous n'avez pas donné un préavis suffisamment long à votre propriétaire et qu'il en vient à perdre de l'argent, vous ne récupérerez pas forcément toute votre caution.

## **Des conseils pour éviter d'être accusé injustement d'avoir endommagé les lieux**

- ✓ En emménageant, notez tous les dommages de la propriété que vous repérez.
- ✓ Vérifiez l'état des lieux et assurez-vous que chaque objet listé soit là.
- ✓ Prenez des photos de la propriété pour avoir une preuve de son état.
- ✓ Après avoir effectué ceci, les deux parties doivent confirmer la véracité des faits pour prévenir de futurs litiges.

Si vous pensez que votre propriétaire a injustement gardé votre caution, vous pouvez adresser votre cas au Conseil (PRTB). Ce Conseil s'applique à résoudre les litiges et les désaccords entre les propriétaires et les locataires. (Cf. la partie ci-dessous)

## **Que dois-je faire si je suis en conflit avec mon propriétaire?**

Le Conseil des logements locatifs privés (the Private Residential Tenancies Board PRTB) est chargé d'assister la résolution de litiges et désaccords entre les propriétaires et les locataires. Si vous êtes locataire d'un logement résidentiel loué et privé, vous avez le droit de solliciter l'aide du service de résolution de litiges du PRTB.

Si vous rencontrez un problème, essayez d'abord de le résoudre directement avec votre propriétaire.

Si vous pensez que vos droits ont été bafoués, vous pouvez obtenir plus d'informations en consultant:

- le Centre d'informations des citoyens (consultez votre annuaire pour trouver les coordonnées de votre centre le plus proche) ou
- l'Organisation nationale du logement Threshold ([www.threshold.ie](http://www.threshold.ie)).

Si vous ne parvenez pas à résoudre le litige, vous pourrez référer votre cas au PRTB. Le PRTB ne pourra pas vous aider dans certains cas de locations, notamment dans la situation où:

- Vous louez un logement social.
- Vous habitez avec votre propriétaire sous le plan « louez une chambre ».
- Vous habitez avec le/la conjoint(e), parent ou enfant du propriétaire et vous n'avez pas de contrat écrit.
- Vous habitez les lieux sous une location de vacances.

Pour des détails complets concernant les accords de location exclus, veuillez consulter l'article 3 de la Loi, ou contacter Threshold pour savoir si votre situation est prise en charge par leurs services.

---

### **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 »)

