

## **LA LOCATION D'UN LOGEMENT DANS LE SECTEUR PRIVÉ**

Il y a plusieurs avantages à louer un logement dans le secteur privé :

- ces logements sont souvent disponibles immédiatement ; vous pouvez choisir le quartier que vous désirez habiter.
- ces logements sont parfois meublés.
- plusieurs types de logement sont disponibles.
- c'est une solution flexible.

Mais il vous faudra tenir compte des faits suivants :

- on vous demandera peut-être une caution ou un loyer d'avance.
- l'allocation logement ne couvrira peut-être pas la totalité du loyer.
- la durée du contrat de bail peut être limitée.
- certains propriétaires peuvent exiger qu'une personne se porte garante, et qu'elle soit considérée comme responsable d'une violation éventuelle de votre part des conditions de votre bail.

Si vous souhaitez louer un logement dans le secteur privé, vous trouverez des renseignements sur les logements qui sont disponibles en consultant :

- les journaux locaux ;
- les annonces affichées dans les vitrines des magasins ;
- les agents immobiliers ;

ou si vous voyez un panneau « A louer » (« *To Let* ») devant une maison ou un appartement.

### ***Est-ce que j'ai des droits en tant que locataire ?***

Oui. La loi donne à tous les locataires ces droits élémentaires, associés à leur bail :

- le droit de disposer d'un carnet de loyer ;
- la protection contre le harcèlement et l'expulsion illicite ;
- un minimum de 28 jours de préavis avant de devoir quitter les lieux ;
- le recours à la justice ;
- le droit de demander l'allocation logement.

Pour tous baux de location ayant débuté après avril 2007, le locataire dispose de droits supplémentaires :

- le droit de disposer d'une « Déclaration de conditions liées à un bail » (« *Statement of Tenancy Terms* ») ;
- l'avis annonçant qu'un bail touche à sa fin doit être signifié par écrit ;
- si cela n'est pas indiqué autrement, le bail doit être d'une durée minimum de 6 mois.

Les propriétaires doivent assurer un niveau d'entretien minimum.

### ***Que doit-on vous remettre, en qualité de locataire ?***

En tant que locataire, vous devriez recevoir un carnet de loyer au début de votre bail, ainsi qu'une « Déclaration de conditions liées à un bail », qui contiendra certaines informations. Vous devriez recevoir ceux-ci dans les 28 jours qui suivront le début de votre bail. Voici quelques détails dont vous devez avoir connaissance :

- le nom et l'adresse du propriétaire et un numéro de téléphone où le contacter ;
- le nom et l'adresse de l'agent (le cas échéant) et un numéro de téléphone où le contacter ;
- un numéro de téléphone, en cas d'urgence et aux heures de fermeture du bureau ;
- le montant du loyer à régler, les dates auxquelles il sera dû et la méthode de paiement ;
- le montant des charges variables et une déclaration indiquant si celles-ci sont comprises dans le loyer ou non ;
- le montant et l'objet de toute caution remboursable que vous devrez verser, et les conditions dans lesquelles elle vous sera rendue ;
- le montant et la nature de tout autre paiement que vous serez dans l'obligation d'effectuer, comme le chauffage par exemple ;
- vos obligations, et celles du propriétaire, en matière de réparations ;
- un état des lieux répertoriant tous meubles et articles d'ameublement intérieur fournis aux termes du bail.

Vous devrez lire tout contrat avec attention et vous assurer que vous le comprenez bien avant de l'accepter et de le signer : ***n'oubliez pas qu'il s'agit d'un document juridique, contraignant pour le locataire comme pour le propriétaire.*** Votre propriétaire devra vous remettre la copie de tout contrat que vous signerez.

### ***Est-ce que j'ai des responsabilités en tant que locataire ?***

Celles-ci figureront normalement dans votre contrat de bail ; vous aurez peut-être ces responsabilités :

- l'obligation de signaler tous travaux nécessaires ;
- le remplacement des clefs perdues ;
- veiller à ce que le logement reste à un niveau acceptable de propreté et de décoration.

Il se peut que vous ne soyez pas autorisé(e) à modifier le logement, à ajouter de nouvelles installations ou accessoires intérieurs, ou à changer les serrures sans l'accord du propriétaire.

### **Est-ce que je peux percevoir une allocation pour payer mon loyer ?**

L'allocation locale de logement (*Local Housing Allowance* ou LHA) est une nouvelle méthode de calcul de l'allocation logement (*Housing Benefit*) pour les locataires qui louent leur logement auprès de propriétaires du secteur privé.

L'allocation locale de logement est basée sur les niveaux des loyers du quartier où réside une personne, et sur le nombre de personnes qui vit avec elle. Il n'y a pas eu de modification du règlement gouvernant son attribution ; celle-ci se fera toujours sur la base des revenus d'une personne, du nombre de personnes composant son ménage, et des économies dont elle dispose.

L'allocation locale de logement sera plus équitable puisque les locataires qui résident dans le même quartier, et dont la situation est comparable, recevront une allocation logement calculée sur la base du même niveau de loyer.

Ce dispositif permet aux personnes qui envisagent d'emménager dans un logement en location privée de connaître à l'avance le niveau de loyer sur lequel sera basée leur

allocation logement. Cela aidera ces locataires potentiels à choisir un logement qui correspondra à leurs moyens financiers.

### **Comment fonctionne le dispositif de la LHA ?**

L'Office du logement (*Housing Executive*) a divisé l'Irlande du Nord en huit zones générales de marché locatif (les BRMA). Une zone générale de marché locatif couvrira plusieurs quartiers. Dans cette zone générale, il existera une variété de types de logement et autres lieux de résidence, situés à une distance raisonnable des structures publiques comparables.

L'Office du logement fixera les taux d'allocation locale de logement qui correspondront à des logements de tailles diverses pour chaque zone générale de marché locatif. Chaque allocation locale de logement équivaudra à la moyenne d'une série de loyers correspondant à tous les types de logement comprenant le même nombre de pièces, dans une zone générale de marché locatif.

L'allocation locale de logement sera publiée sur le site Internet de l'Office du logement. Cela permettra aux locataires comme aux propriétaires de connaître le montant maximum du loyer sur la base duquel on calculera l'allocation logement. Les personnes cherchant un logement en Irlande du Nord pourront connaître le taux d'allocation locale de logement qui s'appliquera à elles avant de décider de louer un logement ou non.

Vous trouverez plus de renseignements sur l'allocation locale de logement (LHA) sur le site de l'Office du logement (*Housing Executive*) à : [www.nihe.gov.uk](http://www.nihe.gov.uk)

**Vous trouverez plus de renseignements sur la location dans le secteur privé aux adresses suivantes :**

[www.nihe.gov.uk](http://www.nihe.gov.uk)

[www.housingadviceni.org](http://www.housingadviceni.org)

*Local Council, Environmental Health Department.* (Service de la santé-environnement pour la localité).