

BIENVENUE

vosre logement

Votre bail préliminaire

Un guide pour les nouveaux locataires

Your introductory tenancy

Bienvenue dans votre nouveau logement

En tant que locataire, vous avez des droits et responsabilités. Il en est de même pour nous. Votre nouveau bail décrit toutes les règles.

Ces règles garantissent que vous profiterez pleinement de votre location. Nous sommes fermement décidés à vous protéger vous et votre communauté du calvaire causé par les comportements antisociaux. Nous sommes convaincus que vous voudrez nous venir en aide.

Nous offrons donc une période d'essai à tous les nouveaux locataires, afin qu'ils nous prouvent qu'ils peuvent respecter les conditions du bail, prendre soin de leur logement et ne pas déranger les voisins.

Cette période d'essai constitue votre bail préliminaire.

Bail préliminaire

En tant que locataire, vous devez signer un bail préliminaire avant d'emménager dans votre logement. S'il n'y a eu aucun problème au terme de votre bail préliminaire, vous deviendrez automatiquement un locataire sécurisé – statut vous octroyant tous les droits d'un locataire de la municipalité. Nous espérons que votre période de bail préliminaire se déroulera sans incident et que vous deviendrez un locataire sécurisé. Nous essayerons toujours de vous aider en cas de problème. Mais vous devez savoir ce qui se passera si vous ne respectez pas les conditions de votre bail - ce dépliant vous l'indique.

Locations différentes

Il existe deux types de location :

- Préliminaire
- Sécurisée

Vous obtenez tout d'abord le statut de locataire provisoire. Ceci signifie que vous ne jouissez pas de la totalité des droits octroyés aux locataires sécurisés, Et pouvez être expulsé plus rapidement et plus facilement en cas de rupture de bail.

Droits

En tant que locataire provisoire, la loi ne vous donne pas le droit de : acheter votre logement ; accueillir d'autres locataires ; sous-louer des parties de la propriété ; entreprendre des améliorations ou échanger votre logement avec un autre locataire.

Mais, bien que légalement vous n'avez pas droit à ces bénéfices automatiquement (dont jouit le locataire sécurisé), vous pouvez demander la permission d'accueillir d'autres locataires, améliorer votre logement ou de l'échanger. Nous déciderons si vous en avez la possibilité.

En cas de problèmes

La plupart des gens passent de leur bail préliminaire à leur bail sécurisé sans problème. Mais nous agirons contre vous rapidement en cas de rupture de bail. En premier lieu, nous mènerons toujours une enquête afin de voir si la situation peut être résolue – mais, en cas de problème grave ou si vous ne coopérez pas avec nous pour trouver une solution, nous intenterons une action en justice afin de vous expulser immédiatement.

Loyer

Votre bail stipule que vous devez payer votre loyer, et que vous devez le faire à temps. En cas de retard de deux semaines, nous vous contacterons. Nous vérifierons si vous percevez les allocations auxquelles vous avez droit et vous permettrons d'établir un accord de paiement à régler par intervalles réguliers, en plus de votre loyer hebdomadaire. Mais nous intenterons une action en justice afin de vous expulser si vos arriérés atteignent cinq semaines – ou même avant, dans certains cas. Nous intenterons également une action en justice si vous persistez à payer en retard ou si vous ne respectez pas votre accord de remboursement.

Comportements antisociaux

Nous devons protéger votre communauté et nos biens. Si une personne nous indique que vous avez eu un comportement antisocial, nous mènerons une enquête détaillée – rassemblement de preuves, interrogation des témoins et concertation avec la police. S'il la plainte est justifiée, nous prendrons des mesures. En cas de problème mineur, nous vous demanderons de changer de comportement – nous demanderons ferons éventuellement appel à un expert en médiation.

Mais en cas de non coopération ou si votre comportement antisocial est prononcé (usage de violence ou harcèlement racial), vous n'obtiendrez pas de seconde chance. Nous intenterons immédiatement une action afin de vous expulser.

Il est important de ne pas oublier que vous n'êtes pas uniquement responsable de votre propre comportement...

Nous entamerons des procédures contre vous si la personne coupable de comportements antisociaux réside chez vous ou s'il s'agit d'une personne vous

rendant visite, l'endroit où la gêne se produit n'ayant pas d'importance – elle peut avoir lieu dans votre logement, en dehors ou n'importe où dans la communauté.

Autres circonstances

D'autres circonstances peuvent nous mener à vouloir vous expulser – si vous n'utilisez votre logement comme résidence principale, par exemple. Votre bail décrit l'ensemble de ces circonstances.

En cas d'importants travaux de construction, de réparation ou de démolition, nous pourrions éventuellement organiser votre déménagement. Le cas échéant, nous vous proposerons un autre logement convenable.

Action en justice

Si nous souhaitons expulser un locataire sécurisé (pour faute de paiement de loyer ou gêne causée aux voisins, par exemple) nous devons lui donner la possibilité de présenter sa version des faits lors de l'audience. Le juge décidera alors du maintien éventuel de l'ordre d'expulsion.

Mais si nous devons expulser un locataire provisoire, nous pouvons le faire plus facilement et plus rapidement.

Révision

Nous vous informerons par écrit de notre intention de présenter une requête d'expulsion vous concernant au tribunal. Vous pouvez demander un réexamen de l'affaire, mais vous devez le faire dans un délai de 14 jours.

Des membres du personnel analyseront à nouveau la situation, afin de vérifier si la procédure a été correctement suivie. Aucun membre n'aura été préalablement impliqué dans l'affaire.

S'ils confirment que la requête d'expulsion est justifiée, vous n'aurez pas la possibilité de faire appel auprès de quelqu'un d'autre. Bien que nous devons demander au tribunal la permission finale de vous expulser, celle-ci se fera automatiquement, à partir du moment où la procédure a été suivie correctement.

Conseils

Si nous devons entamer ce genre de procédures, vous pouvez obtenir de l'aide auprès d'un guichet social, boutique du droit, centre consultatif spécialisé en logement ou avocat.

Devenir un locataire sécurisé

S'il n'y a eu aucun problème durant votre bail préliminaire, vous deviendrez automatiquement un locataire sécurisé à partir de la date inscrite en première page de votre bail. Nous vous en informerons par écrit le moment venu.

Nous sommes là pour vous aider

Ce dépliant vous indique ce qui se passera en cas de problèmes avec votre bail préliminaire. Ceci, afin de vous prouver que nous adoptons une attitude sérieuse quant à la collecte du loyer et la protection des personnes contre les comportements antisociaux. Cependant, presque tous les locataires provisoires sont des personnes responsables et obtiennent un bail sécurisé sans problème.

Et bien sur, en tant que locataire provisoire, vous êtes autant protégé qu'un locataire sécurisé. Si vous êtes victime d'un mauvais comportement perpétré par une autre personne durant votre période d'essai, nous vous aiderons comme si vous aviez habité dans une habitation à loyer modéré toute votre vie.

Si vous avez des inquiétudes au sujet de votre bail ou d'un aspect de notre service du logement, contactez-nous au 0161 953 2662.