

La gestion Locative

- Les obligations incombant aux bailleurs (loi du 6 juillet 1989):
 - Livrer les lieux à date convenue
 - Livrer un logement en bon état d'usage, de fonctionnement et de réparation.
 - Livrer un logement décent
 - Rédiger un bail écrit et signer avec les parties concernées faisant apparaître les clauses suivantes :
 - L'identification du bailleur
 - La date de prise d'effet du bail et la durée
 - La consistance de la chose louée (description du bien)
 - La destination de la chose louée (usage d'habitation, mixte habitation et professionnel)
 - Indication concernant l'objet du bail (désignation des locaux et équipements d'usage privatif et usage commun).
 - Les clauses financières (loyer, indexation des loyers, charges locatives)
 - Les charges locatives récupérables sont fixées au décret du 26 août 1986.
 - Etablir un état des lieux contradictoires
 - Il doit être écrit et signé des deux parties de manière concomitante.
 - A défaut d'accord, possibilité de faire appel à un huissier qui saisira les parties 7 jours avant la date.
 - Etabli à l'entrée, complémentaire après 1 mois de chauffe et à la sortie.
 - Proscrire les croix à cocher,
 - A défaut de l'état des lieux convenues entre les parties l'article 1731 du code civil joue.
 - Art.1731 du CC : s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçu en bon état de réparations locatives, sauf preuve contraire. La partie qui a fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux ne peut l'invoquer.

La gestion Locative

- Les obligations incombant aux bailleurs (loi du 6 juillet 1989) suite:
 - Respecter les durées légales du bail : 3 ans pour les personnes physiques et 6 ans pour les personnes morales.
 - Communiquer
 - Un dossier technique de l'immeuble pour ceux étant construits depuis plus de 15 ans ,
 - le DPE à partir du 1er novembre 2007, et le constat d'exposition au plomb à compter du 12 août 2008 ,
 - L'état des risques naturels et technologiques
 - L'état des lieux
 - Les attestations relatives à la sécurité des piscines
 - Le règlement de copropriété
 - La déclaration de mise en location pour les immeubles construits > 30 ans.

- Les obligations incombant aux locataires (loi du 6 juillet 1989): :
 - Payer le dépôt de garantie = à 2 mois de loyer Hors Charges. Si le loyer est payable d'avance pour une période supérieure à 2 mois, le dépôt de garantie n'est pas du.
 - Assurer le logement (assurance habitation).
 - Payer le loyer à échéance convenue.