

Un juriste vous conseille et vous guide dans vos actions

> Avant la location

Faites établir un contrat de location (bail) par un Huissier de Justice.

Attention : ce contrat vous engage durablement et personnellement.

La législation sur les baux est complexe et varie selon la nature des locaux loués : locaux à usage d'habitation, professionnel ou commercial ; résidences secondaires ou saisonnières ; logements de fonction ; locations meublées ; locations à des étudiants ; garages...

- Quelles sont les clauses impératives, autorisées ou interdites dans un contrat de bail ?
- Qu'est-ce qu'un acte de cautionnement et comment le rédiger ?
- Quel dépôt de garantie peut-on exiger ?

À toutes ces questions et aux nombreuses autres que vous pourriez vous poser, l'Huissier de Justice apportera une réponse. Il vous guidera dans la rédaction de votre bail et vous évitera les écueils d'un contrat imparfaitement rédigé, aux conséquences dommageables.

> Faites établir un état des lieux par un Huissier de Justice

Le procès-verbal de l'Huissier de Justice : un gage de sécurité.

L'état des lieux constaté par Huissier garantit la meilleure protection possible en cas de contestation ou de litige. Préalable à la location, il vous permettra de justifier de leur délivrance en bon état et d'exiger réparation en cas de dégradations.

> Pendant la location

> *Quels sont vos droits ?*

Exiger du locataire qu'il justifie d'une assurance couvrant les risques locatifs.

Obtenir le règlement du loyer et des charges aux échéances prévues au contrat.

Procéder à la révision du loyer.

Accepter ou refuser expressément la cession ou la sous-location, selon les clauses du bail.

Demander la résiliation en cas de décès ou d'abandon par le locataire.

> *Quelles sont vos obligations ?*

Mettre à disposition du locataire un logement en bon état d'usage et de réparation, conforme aux normes.

Supporter les grosses réparations.

Assumer toutes les charges autres que locatives.

> *Que faire si le locataire ne paie pas le loyer ?*

En cas d'impayé : agissez rapidement, ne laissez pas croître la dette ! Prenez immédiatement conseil auprès d'un Huissier de Justice.

Un bail bien rédigé prévoit une « clause résolutoire pour défaut de paiement des loyers ». Dans ce cas, il suffit pour engager la procédure de résiliation du contrat de demander à un Huissier de Justice de délivrer au locataire défaillant un « commandement de payer ».

Cette procédure entraîne la résiliation du bail et donc l'obligation pour le locataire de quitter les lieux s'il ne paie pas les loyers dus.

> Au terme de la location

(vente, reprise pour habiter, renouvellement...)

> *Respectez les modalités de délivrance du congé*

Le congé peut être source de désaccord entre le propriétaire-bailleur et son locataire. Sa validité peut être remise en cause en cas de non-respect de certaines conditions de forme. La rédaction du congé par l'Huissier de Justice est une garantie de bonne fin.

Attention en matière commerciale, le congé est obligatoirement délivré par un Huissier de Justice.

> *Choisissez le moyen juridique et technique le plus sûr*

La signification d'un congé par Huissier de Justice est le moyen juridique le plus sûr pour mettre un terme au contrat de location.

L'intervention de ce professionnel authentifie la date et les conditions de remise du congé.



L'Huissier de Justice, un professionnel garant de vos droits