

PLAN PRÉLIMINAIRE DE BAIL

Guide à l'intention des nouveaux locataires et des personnes recherchant une habitation dans les environs de Kirklees

DROITS ET RESPONSABILITÉS

La location d'une habitation dans les environs de Kirklees implique des droits et des responsabilités en tant que locataire. En tant que bailleur, nous avons également des droits et des responsabilités. Ces derniers sont définis dans votre Contrat de Bail.

En tant que bailleur, nous devons nous assurer que chacun assume ces responsabilités. Nous souhaitons que chaque locataire tire profit de son bail et vive dans son habitation en toute sérénité. Nous savons que c'est également le souhait de la majorité de nos locataires actuels.

Nous sommes déterminés à faire tout notre possible pour mettre nos locataires et la collectivité dans son ensemble, à l'abri du stress et de l'anxiété que peut causer les comportements antisociaux et le harcèlement.

À cet effet, nous accordons une période d'essai de 12 mois à tous les nouveaux locataires, afin qu'ils nous prouvent qu'ils peuvent respecter leur contrat de bail, entretenir leurs habitations et jardins et ne pas nuire à leur voisinage.

Cette période d'essai s'appelle bail préliminaire.

BAIL PRÉLIMINAIRE

En tant que nouveau locataire, vous devrez signer un contrat de bail préliminaire avant d'aménager dans votre nouvelle habitation. Cette période dure 12 mois. Si votre bail préliminaire est satisfaisant, alors vous deviendrez automatiquement un locataire sécurisé.

DROITS DES LOCATAIRES PRÉLIMINAIRES

Les locataires préliminaires ne sont pas des locataires sécurisés. En effet, vous n'aurez pas les mêmes droits statutaires que les locataires sécurisés.

En tant que locataire préliminaire, vous jouerez des droits restreints suivants :

- le droit d'être consulté
- le droit aux réparations
- le droit au transfert

- le droit de cession

Cependant, vous n'aurez **pas** le droit :

- d'acheter votre habitation
- d'assigner ou de transférer votre bail à quelqu'un d'autre
- d'héberger des personnes ou sous-louer votre habitation
- d'effectuer des travaux d'améliorations
- d'échanger votre habitation avec un autre locataire

PENDANT VOTRE BAIL PRÉLIMINAIRE

Nos équipes immobilières contrôleront votre bail préliminaire (pendant les premières étapes) de près. Si nous constatons des dégâts ou des abus de votre part, nous vous conseillerons à cet effet et vous donnerons l'opportunité de changer d'attitude.

Ci-dessous quelques-uns de ces dégâts et abus :

- bruits occasionnels
- défaillance à entretenir vos jardins comme il se doit
- dégât de petite envergure dans votre habitation
- dégât causé par les animaux de compagnie

Toutefois, si nous constatons des manquements graves à vos obligations contractuelles, ou si vous ne contribuez pas à y trouver une solution, nous intenterons une action en justice en vue de rentrer en possession de votre habitation.

Ci-dessous, les manquements graves qui nous amèneront à intenter une telle action :

- harcèlement ayant un impact considérable sur les victimes ou les membres de leur famille
- violence ou menace de violence
- utilisation de la propriété à des fins illégales ou immorales, telles que le trafic de drogue
- accumulation des arriérés de salaire, avec peu ou pas d'intention du tout de payer.
- succession de petits incidents en dépit des avertissements

SOUVENEZ-VOUS QUE VOUS NE RÉPONDEZ PAS UNIQUEMENT DE VOTRE PROPRE COMPORTEMENT

En effet, nous intenterons une action contre vous si la personne affichant un comportement antisocial vit avec vous ou est votre visiteur. Peu importe où le trouble survient ; que ce soit dans votre habitation, à l'extérieur ou n'importe où dans le voisinage.

DROIT DE FAIRE APPEL

Si vous recevez un avis de saisie, il vous sera possible de faire appel. Cet appel sera entendu par un ou des tribunaux impartiaux.

RÔLE DES TRIBUNAUX

À moins qu'un locataire préliminaire ait eu gain de cause dans le cadre d'une saisie, la demande suivra son cours jusqu'au tribunal.

Si le tribunal estime que les procédures d'avis et d'appel ont été correctement menées, alors le bailleur devra reprendre possession de l'habitation. Vous serez ensuite expulsé de votre habitation.

OBTENIR UN BAIL SÉCURISÉ

Une fois que vous avez passé votre période de bail préliminaire sans abus majeur, votre bail deviendra automatiquement un bail sécurisé assorti de tous les droits statutaires.

Vous deviendrez ensuite un membre de KNH Excel. Il s'agit du plan de récompense et de reconnaissance que nous offrons aux locataires loyaux. Les avantages de ce plan sont :

- une carte de remise vous permettant de faire des économies considérables lors de vos achats, dans plus de 200 boutiques et centres commerciaux de la région
- un accès aux compétitions et aux tirages au sort à travers le journal des locataires intitulé *Door to Door*
- possibilités d'obtenir des dons communautaires et des prix de bon voisinage.

DES QUESTIONS ?

Notre objectif est que vous soyez satisfait de votre bail. Aidez-nous à nous assurer que votre bail préliminaire se passe sans problème, en vous rapprochant de l'équipe immobilière de votre quartier, en cas de doute ou de questions.