

1 TYPES DE BAUX

Vous pouvez proposer à un locataire un bail, qui dure généralement un an, ou une convention verbale ou écrite de location à discrétion, renouvelable de mois en mois. Une convention de location à discrétion offre plus de flexibilité, mais un bail offre plus de sécurité.

2 ÉQUIPEMENTS DE BASE

Chaque logement doit être équipé d'une cuisinière et d'un four en état de marche, de moustiquaires pour toutes les fenêtres situées en dessous du cinquième étage, et de serrures en état de marche pour toutes les fenêtres et les portes d'entrée/de sortie. Vous n'êtes pas tenu de fournir des réfrigérateurs, des stores ou des installations de buanderie, mais si vous les offrez, vous devez les entretenir.

3 CHAUFFAGE ET GAZ/ÉLECTRICITÉ

Un locataire ne peut être tenu de payer le gaz/l'électricité que s'il y a des compteurs séparés pour chaque service facturé. Vous devez payer le chauffage et l'eau chaude, sauf si vous et votre locataire avez signé un accord écrit stipulant que ces frais incombent au locataire.

4 SÉLECTION DES LOCATAIRES

Pour filtrer les locataires potentiels, il peut s'avérer très utile d'insister sur les références et les preuves d'emploi. Vous pouvez demander aux locataires potentiels qui ne peuvent pas fournir de références, ou qui ne semblent pas avoir une source de revenus suffisante ou régulière, d'avoir un cosignataire.

5 DÉPÔTS DE GARANTIE ET LOYER DU DERNIER MOIS

Au début de la location, vous pouvez légalement exiger d'un locataire qu'il paie le dernier mois de loyer à l'avance et un dépôt de garantie dont le montant ne peut pas dépasser l'équivalent d'un mois de loyer. Si vous les percevez, vous devez, entre autres, donner des reçus appropriés, payer des intérêts sur une base annuelle et, dans le cas du dépôt de garantie, placer l'argent sur un compte séparé dans une banque située dans le Massachusetts. Il est important que vous respectiez les exigences strictes de la loi sur les dépôts de garantie.

6 FRAIS LÉGAUX ET ILLÉGAUX

Vous pouvez légalement facturer à un locataire le premier et le dernier mois de loyer, le dépôt de garantie et les frais de réservation. **IL EST ILLÉGAL** de facturer des frais de retenue, des frais pour animaux domestiques ou des frais de courtage/de recherche. Vous pouvez facturer des frais de courtage/de recherche si vous êtes un agent immobilier agréé et que vous avez signé un contrat avec le locataire.

7 TYPES DE BAUX

Dans la plupart des cas, les propriétaires sont tenus par la loi de faire inspecter leurs logements locatifs pour vérifier leur conformité au Code sanitaire de l'État peu après leur relocation à de nouveaux occupants.

8

PAIEMENT DU LOYER EN TEMPS VOULU

Il n'y a pas de « délai de grâce » pour le paiement du loyer. Vous avez droit au loyer à la date spécifiée par les termes du contrat de location. Vous pouvez facturer des frais de retard, mais seulement si un accord écrit en vigueur le permet. Même dans ce cas, ces frais ne peuvent être facturés que si le loyer a au moins 30 jours de retard.

+

Si votre locataire est en retard dans le paiement de son loyer ou a du mal à le payer, il peut bénéficier d'une aide au loyer de la part de la ville ou de l'État. Veuillez consulter le site boston.gov/rentalrelief pour plus d'informations.

9

MÉDIATION

Si vous et votre locataire avez un litige que vous ne pouvez pas résoudre entre vous, vous pouvez faire appel à un service de médiation. La médiation est un processus informel dans lequel vous et votre locataire pouvez essayer de parvenir à une résolution avec l'aide d'un médiateur impartial.

Si vous avez besoin d'une médiation, veuillez contacter le Bureau de la stabilité en matière de logement par téléphone au (617) 635-4200 ou par e-mail à l'adresse housingstability@boston.gov.

10

EXPULSION

Si vous avez épuisé toutes les autres options et que vous devez expulser un locataire, vous devez mettre fin à la location en envoyant un avis écrit en bonne et due forme, puis déposer une action en référé au tribunal. La loi sur l'avis de stabilité en matière de logement (The Housing Stability Notification Act) exige que les propriétaires remettent un Avis des droits et des ressources des locataires dès lors qu'ils leur envoient un congé de bail ou un avis de non-renouvellement du bail. Cette loi exige également que les propriétaires fournissent au Bureau de la stabilité en matière de logement une copie du congé de bail ou de l'avis de non-renouvellement du bail, ainsi qu'un Certificat de conformité/signification. De nombreux propriétaires engagent des avocats pour les aider dans ce qui peut s'avérer un processus coûteux, long et compliqué. Si vous vivez dans un immeuble occupé par son propriétaire et que vous répondez à d'autres critères, vous pouvez bénéficier d'une assistance juridique gratuite dans le cadre du « Volunteer Lawyer Project » (Projet d'avocats bénévoles). Veuillez appeler le (617) 603-1700 ou envoyer un e-mail à l'adresse celhp@vlpnet.org.