

1 TYPES DE LOCATIONS

Un bail a généralement une durée d'un an et constitue un contrat juridiquement contraignant. Les contrats vous offrent une sécurité. Assurez-vous de lire tout contrat avant de le signer et gardez-en une copie pour vos dossiers. Si vous avez un colocataire qui déménage, vous pouvez être tenu de payer sa part du loyer jusqu'à ce que vous trouviez un nouveau colocataire.

Un contrat de location à discrétion, verbal ou écrit, est conclu de mois en mois. Un contrat de location à titre temporaire offre plus de souplesse, mais moins de sécurité, qu'un bail. Il donne la possibilité de déménager après avoir donné au propriétaire un préavis écrit de 30 jours. Il permet également au propriétaire de vous demander de quitter les lieux ou d'augmenter votre loyer avec un préavis écrit de 30 jours.

2 QUE FAIRE AVANT DE SIGNER UN BAIL

Visitez toujours l'appartement et l'immeuble avant de signer un bail. Assurez-vous qu'il ne s'agit pas d'une annonce frauduleuse et vérifiez que l'appartement et l'immeuble sont en bon état, avec des dispositifs de sécurité, des installations et des appareils en bon état.

3 SÉLECTION DE LOCATAIRES

Assurez-vous que toutes les plaintes ou demandes adressées à votre propriétaire sont formulées par écrit. Si vous et votre propriétaire avez un différend que vous n'arrivez pas à résoudre, vous devriez envisager de recourir à la médiation. La médiation est un processus informel par lequel vous essayez de trouver une solution avec l'aide d'un médiateur impartial.

Si vous avez besoin d'une médiation, veuillez contacter Office of Housing Stability au 617.635.4200 ou veuillez adresser un mail à housingstability@boston.gov. Vous avez également la possibilité de déposer une plainte du consommateur auprès du bureau du Procureur général.

4 VISITE DU PROPRIÉTAIRE

Votre propriétaire peut entrer dans votre appartement pour l'inspecter, effectuer des réparations et le montrer à des locataires potentiels. Sauf en cas d'urgence, le propriétaire et ses agents ne devraient jamais entrer dans votre appartement sans préavis et sans votre permission. Pour y accéder, le propriétaire doit donner un préavis d'au moins une journée et tenter de trouver un moment convenable.

5 CHAUFFAGE ET SERVICES PUBLICS

Un locataire ne peut être tenu de payer les services publics que s'il y a des compteurs séparés pour chaque service facturé. Votre propriétaire doit payer le chauffage et l'eau chaude, sauf si vous avez signé un accord écrit stipulant que vous devez payer.

6 DÉPÔTS DE GARANTIE

Si le montant de votre loyer est revu à la hausse, vous devez combler la différence entre le dépôt de garantie et le loyer du mois précédent. Votre propriétaire doit vous rendre votre dépôt de garantie, plus les intérêts, dans les 30 jours qui suivent la date de votre départ, et doit vous fournir un reçu détaillé s'il veut déduire de l'argent. Il ne doit pas déduire l'usure normale.

7 FRAIS LÉGAUX ET ILLÉGAUX

Le propriétaire peut légalement vous facturer le premier et le dernier mois de loyer, le dépôt de garantie, les frais de verrouillage et une partie des frais d'inspection. **IL EST ILLÉGAL** que votre propriétaire vous facture des frais de retenue, des frais pour animaux domestiques ou des frais de courtage ou une commission d'intermédiaire. Seuls les agents immobiliers agréés peuvent vous facturer des frais de courtage ou une commission d'intermédiaire. Si des frais illégaux vous sont facturés, veuillez le signaler au bureau du Procureur général (AG's Office).

8 PAIEMENTS DE LOYER

Il est préférable de ne PAS payer votre loyer en espèces, mais si vous le faites, demandez un reçu. Il n'y a pas de « délai de grâce » pour le paiement du loyer. Vous êtes tenu de payer le loyer à la date spécifiée dans les conditions de la location. Des frais de retard peuvent vous être facturés, mais uniquement 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 vous devez payer le loyer en retard pour des raisons personnelles, faites-le savoir au propriétaire.. Abordez-le et essayez de trouver une solution. Si vous êtes en retard dans le paiement du loyer, vous pouvez bénéficier d'une aide à la location de la part de la ville de Boston.

9 QUE FAIRE AVANT DE DÉMÉNAGER DE SON APPARTEMENT

Laissez l'appartement propre et prenez des photos de son état. Rendez toutes les clés. Faites suivre votre courrier. Prévenez les services publics. Prévoyez le ramassage des articles en vrac, si nécessaire.

10 ASSURANCE LOCATAIRE

Souscrivez une assurance locataire. C'est un prix modeste à payer en cas de grave problème.