

LEEDS EAST home



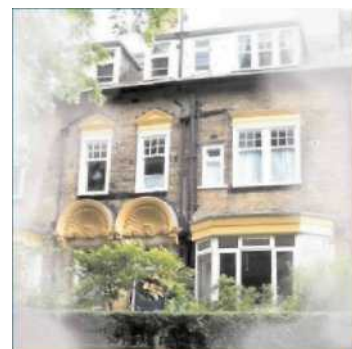
Bienvenue à votre...
location préliminaire

LEEDS NORT

LEEDS NORTH WEST homes

Un Guide pour les
nouveaux locataires
du Conseil Municipal
de la Ville de Leeds

LEEDS SOUTH homes



LEEDS SOUTH EAST homes

LEEDS WEST homes

Maisons de l'OUEST de
LEEDS



Janvier 2006

*Les ALMO
sont des
sociétés limitées
appartenant à
part entière à la
municipalité de
Leeds*

এই নিকলেটে লেখা বিষয়বস্তুর উপর
স্থাপনের যদি কোন ব্যাধার প্রয়োজন হয়
তবে দয়া করে আপনার নিজস্ব মেম্বারসহ
হাউজিং অফিসে (ঠিকানার জন্য হেণ্ট কার্ড
সেহুন) যোগাযোগ করুন।

如果您要詳細了解這單張
的內容，請聯絡您本區的
鄰舍房屋協會辦事處。
(參閱租咭)

اگر آپ کتابچے
کے اندر دی ہوئی معلومات
کی تفصیل چاہتے ہیں
تو براہ مہربانی
اپنی نیبر ہاؤسنگ آفس
(مقامی ہاؤسنگ کادفتر)
سے رابطہ قائم کیجئے
(رینٹ کارڈ یعنی کرایہ ادا کرنے کا کارڈ دیکھیے)۔

ਜੇ ਤੁਹਾਨੂੰ ਇਸ ਪਰਚੇ ਦੇ ਮਸ਼ੌਦੇ ਬਾਰੇ ਕੋਈ
ਵਿਸਥਾਰ ਚਾਹੀਦਾ ਹੋਵੇ, ਤਾਂ ਕਿਰਪਾ ਕਰਕੇ ਆਪਣੇ
ਸਥਾਨਕ ਨੇਬਰਹੁੱਡ ਹਾਊਜ਼ਿੰਗ ਦਫਤਰ ਨਾਲ
ਸੰਪਰਕ ਪੈਦਾ ਕਰੋ। (ਰਿੰਟ ਕਾਰਡ ਵੇਖੋ)

Conseils

Si vous souhaitez vous entretenir avec un représentant du Ministère de l'Urbanisme et du Logement, vous devez contacter votre Office du Logement local ou le Centre de Conseils sur le Logement.

Une traduction enregistrée sur bande magnétique du Contrat de Location est disponible dans les langues suivantes :

Punjabi

Bengali

Cantonais

Ce Contrat est également disponible, sur simple demande, en gros caractères, en braille et en d'autres langues de la communauté.

Nous
sommes là
pour vous
aider

Cette brochure vous informe sur ce qui se passe si vous avez des problèmes avec votre location préliminaire.

Elle a pour but de vous montrer que



nous sommes sérieux en matière de collecte de loyers et de protection des individus contre un comportement antisocial. Nous avons conscience que les locataires préliminaires, dans leur grande majorité, sont des personnes très responsables et qu'ils deviennent des locataires garantis ne posant aucun problème.

Et bien entendu, en qualité de locataires préliminaires, vous bénéficiez d'autant de protection que les locataires garantis. Si vous êtes victime du mauvais comportement d'autrui durant votre période d'essai, nous vous aiderons exactement de

Bienvenue à votre nouvelle habitation
offerte par le Conseil Municipal de la
Ville de Leeds

la même façon que si vous aviez vécu dans une habitation à loyer modéré toute votre vie.

Si vous avez des inquiétudes quelles qu'elles soient concernant votre location ou un aspect quelconque du service du logement, contactez votre Office du Logement local dès à présent. Il est là pour vous aider.

En qualité de locataire du Conseil Municipal de la Ville de Leeds, vous avez des droits et des responsabilités. Le Conseil a également des droits et des responsabilités. Votre contrat de location décrit toutes ces règles.

Nous avons mis ces règles en place pour nous assurer que vous pouvez bénéficier de tous les avantages de la location d'une habitation à loyer modéré. Nous sommes déterminés à vous protéger, vous et votre communauté, de la misère engendrée par un comportement antisocial. Nous sommes sûrs que vous souhaitez que nous vous apportions notre aide.

Nous accordons donc, à tous nos locataires, une période d'essai de 12 mois pour nous assurer qu'ils peuvent respecter le contrat de location, s'occuper de leur habitation et ne pas être une nuisance pour leurs voisins. Cette période d'essai est appelée location préliminaire.

Location préliminaire

En qualité de nouveau locataire, vous devez signer un contrat de location préliminaire avant de pouvoir emménager dans votre habitation à loyer modéré. Si aucun problème n'a surgi à la fin de votre location préliminaire, vous devenez automatiquement un locataire garanti – ce qui vous donne tous les droits d'une location auprès du Conseil Municipal de la Ville de Leeds.

Nous espérons que votre période de location préliminaire

sera sans problèmes et que vous deviendrez un locataire garanti. Nous nous efforcerons toujours de vous aider si vous avez des difficultés. Vous devez toutefois avoir connaissance de ce qui se passera si vous ne respectez pas le contrat de location et cette brochure en décrit la procédure.

Différentes locations

Il existe deux types de locations
d'habitations à loyer modéré :

Location préliminaire

Location garantie

Vous commencez par être **locataire préliminaire**. Ceci signifie que vous n'avez pas tous les droits d'un locataire garanti et que vous pourriez être expulsé(e) plus rapidement et plus facilement si vous ne respectez pas les modalités du contrat de location.



Un locataire garanti d'habitation à loyer modéré a des droits et des responsabilités (comme le droit d'améliorer son habitation ou la responsabilité de payer le

Si nous décidons de vous expulser, nous avons néanmoins besoin de la permission du Tribunal pour le faire mais celle-ci sera habituellement accordée si nous avons suivi notre procédure.

Dans les cas nécessitant une prolongation, la location préliminaire sera prolongée de six mois de plus. Si nous décidons de vous expulser, nous devons demander au Tribunal de nous en donner la permission.

Conseils

Si nous devons recourir à une telle action, vous pouvez demander conseil au Bureau d'aide sociale, à l'Organisme chargé de l'application de la loi, au Centre de conseil sur les logements ou à un avocat.

Droits

loyer). Mais en qualité de locataire préliminaire, la loi ne vous donne pas le droit : d'acheter votre habitation à loyer modéré ; de prendre des pensionnaires ; de sous-louer une partie de la propriété ; d'y apporter des améliorations ; d'échanger votre habitation avec un autre locataire ; ou de la transférer à un autre propriétaire.

Comment devenir un locataire garanti

Si aucun problème n'a surgi durant votre location préliminaire, vous deviendrez automatiquement locataire garanti à la date inscrite sur la première page de votre contrat de location. Nous vous en informerons par écrit de la date à laquelle cela se produira.

Actions que nous prenons

Si nous souhaitons expulser un locataire garanti (parce qu'il ne paye pas sa location ou qu'il est une nuisance pour ses voisins, par exemple), nous devons lui donner l'occasion de s'expliquer à l'audience d'un tribunal. Ce sera alors au juge de décider si une expulsion est justifiée.

Mais si nous avons besoin d'expulser un locataire préliminaire, nous pouvons le faire plus facilement et plus rapidement.

Révision du jugement

Nous vous informerons par écrit si nous avons l'intention de passer au tribunal pour vous expulser ou si nous avons décidé de prolonger votre location préliminaire de six mois de plus. Dans le premier cas comme dans l'autre, vous pouvez demander que la décision soit revue, mais vous devez le faire dans les 14 jours qui suivent. Les membres du personnel du conseil examineront la situation à nouveau pour voir si tout a été effectué correctement. Aucun d'eux n'aura été impliqué dans le cas auparavant.

Si la révision du jugement maintient la décision d'expulsion ou de prolongement de votre location préliminaire de six mois de plus, vous ne pourrez faire appel à personne d'autre. Si la révision du jugement décide de prolonger votre location préliminaire, la période que vous passerez comme locataire préliminaire sera prolongée de six mois de plus. Ceci signifie qu'au lieu d'être locataire préliminaire pendant 12 mois, vous serez locataire préliminaire pendant

18 mois. Votre location sera automatiquement prolongée si nous suivons notre procédure et que la révision (si elle est demandée) confirme la décision.

Mais bien que vous n'ayez pas automatiquement le droit légal de faire toutes ces choses (à l'encontre d'un locataire garanti), vous pouvez demander à votre Office du Logement local d'avoir des pensionnaires, d'améliorer votre habitation ou de changer d'habitation. L'Office du Logement décidera si vous pouvez le faire.

avez quatre semaines de retard, nous vous contacterons. Nous vérifierons que vous recevez les prestations appropriées et nous vous donnerons l'occasion de prendre des dispositions pour rembourser l'argent que vous devez en montants égaux en plus de votre location hebdomadaire.

En cas de problèmes

La plupart des individus passeront sans difficultés d'une location préliminaire à une location garantie. Mais il est vrai que nous passerons rapidement à l'action contre toute personne qui ne respectera pas son contrat de location. Nous procéderons toujours à une investigation d'abord pour voir si les choses peuvent être arrangées – mais si le problème est grave ou si le locataire ne veut pas coopérer avec nos efforts pour trouver une solution, nous devons recourir à une action judiciaire. Les options qui nous sont disponibles sont soit un prolongement de votre location préliminaire pendant six mois de plus, soit une demande de permission déposée auprès du Tribunal pour vous faire expulser tout de suite. Nous déciderons de l'option à adopter en prenant en ligne de compte toutes les circonstances appropriées. Nous vous informerons de notre décision.

Location

Votre contrat de location prescrit que vous devez payer votre location et que vous devez la payer à temps. Si vous

Il nous faudra toutefois recourir à une action judiciaire si les arriérés atteignent huit semaines.

- ou même avant dans certains cas. Les options qui s'offrent à nous sont soit de prolonger votre location préliminaire de six mois de plus, soit de faire appel au Tribunal pour vous faire expulser tout de suite.



Nous déciderons de l'option à adopter en prenant en ligne de compte toutes les circonstances appropriées. Nous vous informerons de notre décision.

Mais si vous ne coopérez pas, ou si vos actions sont très antisociales (si vous faites preuve de violence ou de harcèlement racial, par exemple), il ne vous sera pas donné de deuxième chance, nous prendrons des mesures immédiates pour vous faire expulser.

Il est important de vous souvenir que ce n'est pas de votre comportement seulement que vous êtes responsable...

Nous intenterons une action contre vous si le coupable antisocial est une personne vivant avec vous ou un visiteur à votre domicile. Peu importe où la nuisance se produit – à votre domicile, hors de celui-ci ou autre part dans la localité.

Comportement antisocial

Nous sommes tenus de protéger votre communauté et votre habitation à loyer modéré. Ainsi, si quelqu'un nous dit que vous avez agi d'une façon antisociale, nous examinerons la récrimination dans le détail – en recueillant des preuves, en interrogeant des témoins et en parlant à la police. Si ceci met en évidence que la récrimination était justifiée, nous prendrons les mesures qui s'imposent. Si le problème est plutôt mineur, nous exigerons que vous changiez votre comportement et il est également possible que nous demandions à un médiateur d'intervenir.

Nous pouvons également prolonger votre location préliminaire de six mois de plus pour voir si votre comportement est susceptible de s'améliorer. Sinon, nous ferons appel au Tribunal pour vous faire expulser.

Autres circonstances

D'autres circonstances peuvent nous faire prendre une action pour vous faire expulser. Ils incluent les cas où vous êtes en rupture de votre contrat de location préliminaire. Vous devez lire votre contrat de location et vous assurer que vous en observez les règles.

Il est également possible que nous ayons besoin de vous faire quitter votre habitation parce qu'elle a besoin de travaux de réparation majeurs ou qu'elle est sous ordre de démolition. Mais dans de telles situations, nous vous offrirons une autre habitation à votre convenance.