

## FERMETURE ANNUELLE CONGES D'ETE

**L'UNPI 49 sera fermée**  
**Du vendredi 28 juillet 2023 à 16h00**  
**Jusqu'au 21 août 2023 à 10h00**

Nous vous rappelons que du 15 juin au 4 septembre les horaires changent :

Lundi, mardi, jeudi et vendredi  
De 10h00 à 12h30 et de 13h30 à 16h00.

Nous vous souhaitons un bel été.



## Le préavis réduit du locataire

### Le préavis réduit du locataire

Sous certaines conditions et lorsque le bien est donné en location vide, le locataire souhaitant quitter les lieux est tenu d'effectuer un préavis de 3 mois. Néanmoins, il peut bénéficier d'un préavis réduit à un mois selon sa situation :

En zone tendue (ex : Nantes, Paris, etc...) :

Quel que soit la situation du locataire, le préavis réduit s'applique de plein droit.

En zone non tendue (ex : Angers) :

Si le locataire peut justifier de l'une des situations prévues par la loi alors son préavis est réduit à un mois. Toutefois, ce dernier devra joindre un justificatif avec la lettre recommandée de préavis afin que le délai débute. Le cas échéant, le préavis ne commencera qu'une fois l'ensemble des documents reçus (lettre et justificatif).

[Les motifs de préavis réduit](#)

## Les documents obligatoires pour le candidat locataire

Liste des documents à demander au candidat locataire et à la personne se portant caution.

[Liste des documents](#)

## Les impayés de loyers et VISALE

Des étapes obligatoires sont à respecter pour le bailleur lors d'un impayé de loyers de son locataire afin de conserver la garantie VISALE.

Si vous avez mis en place un dispositif VISALE pour vos locations d'habitation, il est alors indispensable de connaître les démarches et délais en cas d'impayés de loyers.

En effet, si ces étapes ne sont pas respectées scrupuleusement, l'organisme Action Logement pourra vous refuser la prise en charge du sinistre.

## La procédure à télécharger



## Les charges locatives d'un bail d'habitation

### Déterminer les charges locatives du bien :

Pour tout bien d'habitation en location, le décret 87-713 du 26 août 1987 régit les charges et réparations locatives qui sont récupérables auprès du locataire.

On retrouve couramment les charges de la taxe des ordures ménagères, de l'entretien de la chaudière et celles de la copropriété imputables au locataire comme l'eau, l'électricité et l'entretien des parties communes parfois même le chauffage.

En fonction des particularités du bien, d'autres charges peuvent être provisionnées mensuellement comme par exemple l'entretien d'une climatisation, d'un caisson de VMC, la vidange d'une fosse septique, l'entretien d'un jardin, etc.

### Etablir une estimation de ces charges au plus juste :

La part revenant à la taxe des ordures ménagères pour le bien se trouve sur le dernier avis de taxe foncière. Depuis la loi ALUR, la copie de l'avis de taxe foncière doit être transmis à l'acheteur lors d'une vente.

Concernant les charges de copropriété, les informations concernant la part du montant des charges annuelles revenant au locataire est à retrouver sur le décompte de charges annuel qui est en général reçu lors de l'Assemblée Générale quand les comptes sont arrêtés. Attention lors de la lecture du document : il faut regarder la colonne concernant uniquement la partie locative et non celle concernant la totalité de vos charges qui ne sont pas toutes répercutables au locataire.

Enfin tout ce qui concernant les factures d'entretien des équipements individuels et charges individuelles sont à estimer selon les factures des années précédentes ou éventuellement des devis de professionnels qui vont intervenir.

### Provisions pour charges ou forfait de charges ?

- Les provisions pour charges sont la solution la plus utilisée. Cela consiste à demander au locataire tous les mois un montant qui servira de provisions. Ce montant sera ensuite comparé aux charges réelles de l'année. La différence devra être régularisée. Soit le solde du locataire sera supérieur dans ce cas le bailleur devra rembourser à ce dernier le trop perçu, soit les provisions faites par le locataire ne seront pas suffisantes et le bailleur demandera le règlement de la somme supplémentaire.
- Le forfait de charge est un montant demandé mensuellement par le bailleur. Il n'y a pas de régularisation que ce soit pour un solde négatif ou positif. Cette option n'est possible **qu'en cas de location meublée ou en colocation si le logement est vide**. Cette solution qui simplifie la gestion au quotidien peut s'avérer pénalisante quand par exemple le montant est incohérent avec les dépenses réelles surtout en cette période inflationniste du coût des énergies.

## MODELES DE COURRIERS ET DOCUMENTS

Nous vous rappelons que nous mettons à disposition des adhérents, un ensemble de modèles de documents permettant de faire face aux situations les plus courantes :

Impayés de loyers, défaut d'assurance, Révision annuelle du loyer, etc...

[Accéder aux modèles de documents](#)

## L'ESPACE ADHERENT UNPI 49

[www.unpi49.org](http://www.unpi49.org)

Mot de passe  
49UNPI2023

Vous pourrez y consulter des actualités, obtenir des modèles de documents, avoir accès aux archives de nos communications et bien plus encore.

