

LES DÉPENSES ET L'ENTRETIEN DE LA MAISON

Lorsque vous louez un appartement, le propriétaire est tenu de vous fournir un **logement conforme et en bon état**. Si quelque chose est cassé ou ne fonctionne pas, il faut le signaler immédiatement au propriétaire.

SAVEZ-VOUS QUELLES SONT LES DÉPENSES INCLUSES DANS LE LOYER ET LES QUELLES SONT EXCLUES ? LES FRAIS DE COPROPRIÉTÉ POUR LE NETTOYAGE, L'ÉCLAIRAGE DES ESCALIERS, DE L'ASCENSEUR, DES BOÎTES AUX LETTRES ET DE L'INTERPHONE SONT-ILS INCLUS ? LE CHAUFFAGE EST-IL INCLUS ? COMMENT EST CALCULÉE LA CONSOMMATION D'EAU ?

- Si le **chauffage** est centralisé, **il peut être ou ne pas être** inclus dans les frais mensuels. Dans ce cas, vous recevrez des factures supplémentaires. Si vous ne les recevez pas, vous devez les demander au propriétaire ou au gestionnaire de la copropriété ;
- Si vous n'avez pas de compteur, les frais d'**eau** sont calculés "par personne" (ils peuvent être inclus dans les frais mensuels ou vous recevrez des factures supplémentaires à payer ; si vous ne les recevez pas, vous devez les demander au propriétaire ou au gestionnaire de copropriété) ;
- Les frais de copropriété (ou accessoires) indiqués dans le contrat - en particulier le chauffage et l'eau - sont toujours des **acomptes**. Chaque année, un **ajustement** peut être effectué (différence entre les acomptes et la consommation réelle). Pour cet ajustement, le propriétaire doit vous fournir la documentation justifiant les dépenses, si vous ne les recevez pas, demandez-les ;
- Certains frais de réparation sont à la charge du propriétaire (par exemple, fuites d'eau, fenêtres cassées, chauffe-eau qui tombe en panne parce qu'il est vieux, ...), d'autres sont à la charge du locataire (objets cassés par utilisation : une armoire, une poignée, ...) ;
- Si des problèmes surviennent dans la maison (quelque chose est cassé, il y a des fuites d'eau), **ne cessez pas de payer le loyer**. Si vous arrêtez de payer, vous risquez l'expulsion ;
- Si le propriétaire vous propose de faire certains travaux dans la maison et de ne pas payer ou de réduire le loyer en échange pendant quelques mois, il est important de rédiger un accord et de le signer ensemble.

Lorsque l'on vit dans une maison en location, il est très important de faire attention à ce qui concerne les droits et les devoirs du locataire, les dépenses et les relations avec le propriétaire, afin d'éviter les problèmes.

Après avoir accompagné de nombreuses familles menacées d'expulsion, les organisations du projet "**La comunità è di casa**" ont rassemblé des conseils et des instructions dans ce petit guide utile pour gérer correctement la location d'une maison, éviter les problèmes avec le propriétaire et savoir à qui s'adresser en cas de doute.

IL EXISTE PLUSIEURS ORGANISATIONS DANS LA VILLE QUI PEUVENT VOUS CONSEILLER !

LES SERVICES ET LES GUICHETS

Syndicat des locataires

SICET

Via Madama Cristina, 50 - 10125 Torino
Tél. 011.65.20.151 - torino@sicet.it

SUNIA

Via Carlo Pedrotti, 5 - 10152 Torino
Tél. 011.428.8600 - sunia.torino@sunia.it

SERVIZIO EMERGENZA ABITATIVA de la Ville de Turin

Via Orvieto 1/20/A
Du lundi au jeudi de 8h30 à 15h30
Le vendredi de 8h30 à 12h00
Prise de rendez-vous au 011.011.24300

Site Web **Informacasa** de la Ville de Turin

www.comune.torino.it/informacasa/

Vous y trouverez des informations sur les avis pour les demandes de logement de l'ATC (logement social), sur les avis pour les demandes de subventions de loyer, et sur les services pour le logement de la Ville de Turin

CASA DEL QUARTIERE CECCHI POINT

Guichet social : 011.197.144.16 (joignable sur WhatsApp)

Fondazione di Comunità Porta Palazzo :

info@fondazioneportapalazzo.org

glcasa.aurora@gmail.com

Et aux associations du quartier Aurora et Porta Palazzo :

Yalla, ACFIL, Zhisong, Arteria, Ufficio Pastorale Migranti

CASA NEL PARCO -

CASA DEL QUARTIERE À MIRAFIORI SUD

Guichet Social Fondazione della Comunità di Mirafiori

sportellosociale@fondazionemirafiori.it

Tél. 371.3738727 (envoyez uniquement un SMS ou WhatsApp

avec votre nom et votre demande et vous serez appelé)

SPORTELLO CASA UNITÀ PASTORALE 20 MIRAFIORI SUD

Archidiocèse de Turin

sportellocasaup20@gmail.com

OU ADRESSEZ-VOUS À LA CASA DEL QUARTIERE LA PLUS PROCHE DE CHEZ VOUS !

PRÉVENIR vaut mieux que de se FAIRE EXPULSER

Guide pratique pour la prévention contre les expulsions à Turin

La comunità è di casa est un projet de :



Projet réalisé avec le soutien de la Ville de Turin - Plan d'Inclusion Sociale



LE CONTRAT DE LOCATION

- Il est important de **lire et de bien comprendre ce que vous signez**, si vous avez des doutes ou vous ne comprenez pas certains points de votre contrat de location, demandez de l'aide aux **guichets logement** ;
- le contrat n'est valide **que s'il est écrit et signé** par le propriétaire et le locataire puis enregistré aux Agenzia delle Entrate ;
- il est important de demander au propriétaire une copie du **contrat enregistré** aux Agenzia delle Entrate ;
- le contrat doit être au nom de la personne qui y habite, pas à d'autres personnes ; si le contrat est au nom d'un **prête-nom** (une personne qui n'habite pas là), en tant que locataire, vous n'avez aucun droit, vous pouvez avoir des difficultés à obtenir la résidence, les factures sont plus élevées et en cas d'expulsion, vous pouvez être considéré comme un occupant abusif et il sera difficile de vous trouver des solutions ;
- pour demander la **résidence** dans un logement, il y a deux façons : soit vous êtes le titulaire du contrat de location enregistré, soit vous avez besoin du consentement écrit du propriétaire ;

- le loyer du mois en cours **se paie à l'avance** et il est préférable de payer par virement bancaire, en indiquant clairement dans la cause le mois correspondant. Si vous payez en espèces, il est important de demander un **reçu** (avec la date et la signature lisible ou le cachet du propriétaire ou de l'agence immobilière) ;
- il est important de **garder les documents de la maison en ordre** : le contrat de location, l'enregistrement, les reçus des paiements de loyer, du chauffage et de toutes les autres dépenses (par exemple, les frais d'eau, la taxe de la poubelle, les contrats et factures d'électricité et de gaz) ;
- il est important d'avoir une **boîte aux lettres et un interphone** en ordre avec les noms de famille clairement lisibles des personnes qui habitent dans la maison ;
- si d'autres personnes **se joignent** à vous pour vivre dans la maison (même des membres de la famille ou des enfants), vous devez demander la permission au propriétaire et le signaler au gestionnaire de copropriété (condominio).

L'EXPULSION

Étant donné que souvent les causes des impayés non-fautifs (ne pas payer le loyer parce qu'on n'a pas les moyens) ne dépendent pas de la volonté des locataires, ne pas avoir d'argent pour continuer à payer le loyer ou les dépenses n'est ni une faute ni une honte, mais une situation qui peut toucher beaucoup de gens et qui, si elle est abordée à temps, peut trouver une solution sans en arriver à l'expulsion :

- **Si** vous avez des difficultés à payer le loyer, **vous ne devez pas attendre** trop longtemps avant de **demandez de l'aide** ✿. Si vous agissez à temps, il sera plus facile de trouver des solutions et tenter des médiations pour ne pas perdre votre maison ;
- **Si** les raisons pour lesquelles vous ne pouvez pas payer le loyer ou les dépenses sont dues à des problèmes de santé, à la perte d'emploi ou à d'autres causes indépendantes de votre volonté, il existe des possibilités pour vous venir en aide ;
- **Si** le propriétaire menace l'expulsion, il est important de **vérifier le courrier**. Les courriers **recommandés doivent être récupérés** (vérifiez que la boîte aux lettres est en bon état et porte votre nom de famille). Si vous n'êtes pas chez vous et que vous recevez un avis de dépôt, allez toujours le retirer ;

ATTENTION : même si vous ne retirez pas les courriers recommandés, la procédure d'expulsion se poursuit. Si vous retirez immédiatement les courriers recommandés, vous aurez plus de temps pour trouver une solution.

- **Si** le propriétaire décide de ne pas renouveler le contrat et vous envoie la lettre de résiliation, faites-la vérifier par un **guichet logement** ✿ pour vous assurer qu'elle est correcte ;
- **Si** vous avez reçu un avis d'expulsion, demandez d'abord l'aide d'un avocat ou d'un **guichet logement** ✿, pour comprendre comment vous défendre ; il est important d'**aller à l'audience** au tribunal, de préférence accompagné d'un avocat ;
- **lorsqu'il** y a une expulsion, les solutions ne sont jamais faciles, elles demandent du temps, de la patience et de la chance. **NE FAITES PAS CONFIANCE À CEUX QUI DEMANDENT DE L'ARGENT EN PROMETTANT UNE SOLUTION FACILE ET RAPIDE**. Demandez de l'aide à des **organisations fiables** ✿.

ATTENTION : l'expulsion peut survenir même si vous avez payé le loyer, mais vous n'avez pas payé les ajustements pour le chauffage et l'eau.

ATTENTION : même si vous recevez la menace et la lettre d'expulsion, faites de votre mieux pour continuer à payer le loyer et ainsi démontrer votre bonne volonté.