costa brava s.l.
LIGHTHOUSE

Le processus de location à long terme d'un logement pour la résidence permanente du locataire.

Au moment où une personne a pris la décision de louer correctement et d'officialiser un bail à long terme, de nombreuses questions peuvent se poser.

Le processus de location d'un logement peut sembler assez complexe et il existe de nombreuses incertitudes quant aux nouvelles réglementations qui ont changé ce processus.

Nous avons préparé ici un petit guide à suivre, pour éviter les erreurs, les étapes inutiles ou les étapes qui ne sont pas liées à la réglementation en vigueur.

1. Tout d'abord, vous devez réfléchir aux caractéristiques spécifiques de la maison que vous souhaitez trouver pour votre résidence permanente. Par exemple comme:

- Combien de personnes vivront dans la propriété
- L'emplacement de la propriété
- Si vous avez besoin que la maison ait une place de parking, gardez à l'esprit
- que cette information augmentera le prix de la location
- Que vous ayez besoin ou non de meubler la maison

Un agent immobilier spécialisé dans la location collectera les données et les caractéristiques de votre recherche pour obtenir un profil plus approprié du logement. Après avoir obtenu toutes les données nécessaires, l'agent immobilier vous informera des prix actuels du marché, grâce auxquels les fonctionnalités de recherche proposées par le client peuvent être ajoutées ou supprimées.

2. En second lieu, le vendeur associé vous montrera les propriétés disponibles. S'il y a de la disponibilité, les visites nécessaires des propriétés seront effectuées.

3. Dans le cas où vous aimez la propriété et que vous décidez définitivement de procéder à la formalisation du bail. La première chose que nous devrions faire serait la suivante:

Remplissez un document avec les informations précédentes sur la propriété et payez une réservation pour le bail. Ce document contient les informations fournies par l'agence immobilière avec toutes les caractéristiques de base du bien, le prix et

les conditions de location longue durée. Lors de la signature de ce document, l'agence immobilière vous demandera vos données personnelles et vous demandera les documents nécessaires pour pouvoir démontrer au bailleur votre solvabilité.

4. Comment pouvez-vous prouver votre solvabilité? Présenter des documents tels que:

- Déclaration de revenus.
- Contrat de travail.
- Relevé des salaires.
- Ou tout autre type de document prouvant que vos revenus sont stables et suffisants pour assumer le paiement des frais de location.

Après étude et vérification de toutes les informations fournies et dans le cas où le bailleur décide que vous êtes un locataire solvable, la date de début du bail sera convenue. L'agence immobilière commencera à préparer toute la documentation nécessaire à la signature du contrat. Dans le cas où le bailleur renonce à sa solvabilité et que la formalisation de la location ne peut être effectuée, le montant versé par le locataire à titre de réservation lui sera intégralement restitué.

IMPORTANT! Les futurs locataires doivent savoir qu'en dehors du loyer mensuel de la maison, ils devront assumer les frais d'électricité, d'eau, de chauffage, d'alarme, d'entretien du jardin et de la piscine et d'autres dépenses éventuelles qui peuvent être dans la maison choisie. Dans certains cas, le bailleur exige également le paiement de I.B.I. et la part correspondante de la part de la communauté des propriétaires. Tous ces détails sont précisés dans le document d'information de pré-location et dans le contrat de location.

5. Lors de la formalisation du bail à long terme, le locataire doit payer:

- Un loyer mensuel en vigueur pour l'acompte, ce montant sera ultérieurement versé à INCASOL.
- Une ou deux mensualités du loyer en vigueur pour la garantie complémentaire librement consentie, ce montant sera versé au bailleur.
- Le mois en cours de location du logement.
- Un loyer mensuel en vigueur (plus TVA) pour les honoraires de l'agence immobilière.

Une fois le contrat terminé, s'il a pris fin dans les délais, il n'y a pas de dommages

dans la maison et il n'y a pas de montant à payer, le propriétaire devra restituer ce montant au locataire dans les 30 jours calendaires. Dans le même temps, le locataire doit demander à l'organisme compétent de restituer le lien juridique prouvant que le contrat a été correctement résilié.

6. Au moment de la signature du bail, le locataire recevra divers documents tels que:

- L'inventaire de la maison avec des photographies, où l'état de la propriété sera reflété
- Le certificat d'habitabilité, obligatoire
- Le certificat d'efficacité énergétique
- La note simple de la maison

Dans le même temps, les clés de la maison louée seront remises et l'agent immobilier les accompagnera jusqu'à la propriété pour expliquer plus en détail certaines des caractéristiques de la propriété. Comme, par exemple, le fonctionnement des appareils électriques ou l'irrigation automatique du jardin entre autres, le fonctionnement de toutes les clés sera vérifié, et les doutes éventuels des nouveaux locataires seront clarifiés.

7. Désormais, l'agence immobilière se chargera de faire les changements de nom et de prélèvement automatique des fournitures existantes dans le bien. Cette prestation est comprise dans les honoraires d'agence payés par le locataire. Avant de procéder à tout changement de propriétaire devant les sociétés d'approvisionnement, l'agent immobilier vous conseille sur les tarifs des fournitures existantes sur le marché, afin de pouvoir contracter le tarif qui correspond le mieux à vos besoins et permet des économies futures.

C'est le processus de base pour avoir une location complètement légale et éviter la fraude et les problèmes entre les deux parties au contrat. Cependant, vous devez vérifier que tout ce qui est inclus dans le contrat, sa durée et les clauses complémentaires sont régis par les règles établies dans la loi sur la location urbaine.

Si vous souhaitez une sécurité et des garanties maximales lors de la location d'un logement, il est recommandé de demander l'avis d'un professionnel du marché de l'immobilier locatif. Chez Lighthouse Costa Brava, nos experts vous aideront tout au long du processus et vous indiqueront les étapes à suivre pour louer légalement un appartement.