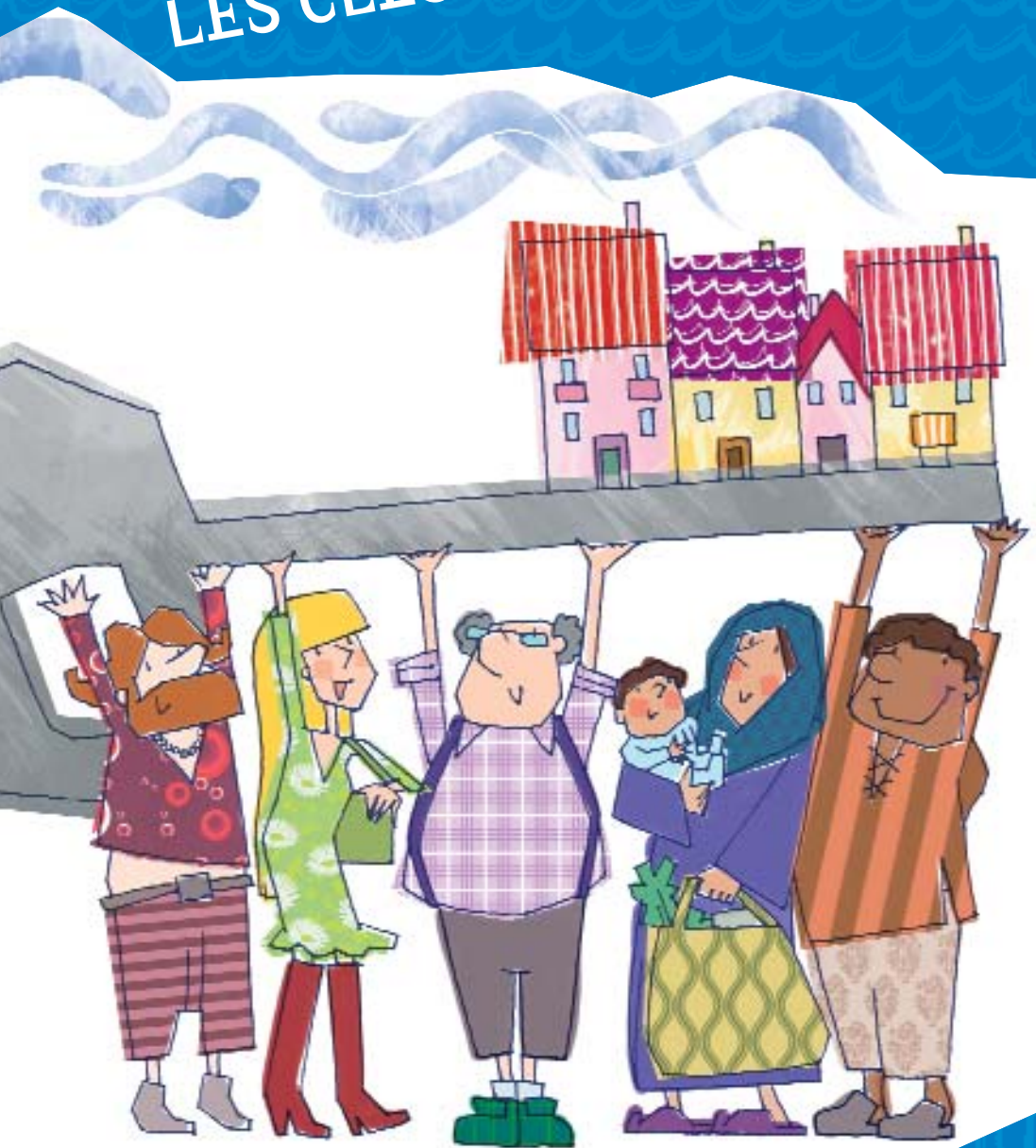


# LES CLES DE LA MAISON



# LA LOCATION

Il est obligatoire de signer **un contrat de location écrit**. Le contrat doit être **enregistré** à l'Agence delle Entrate. Les frais d'enregistrement doivent être répartis à moitié entre propriétaire et locataire.

Pour signer le contrat il faut fournir les documents suivants :

- carte d'identité
- code fiscal
- revenu démontrable et régulier
- si vous êtes étranger : permis de séjour

Lors de la signature du contrat de location, le locataire doit verser au propriétaire une **caution**, à titre de garantie pour le propriétaire. Le montant de la caution ne peut pas dépasser 3 mois de loyer.

Lorsque le locataire quitte l'appartement, la caution doit être restituée au locataire si le paiement du loyer a toujours été régulier et si l'appartement n'a pas été endommagé.

Lors de la signature du contrat le propriétaire peut demander le paiement en avance du premier mois de loyer.

Le loyer doit être payé avant le 5 de chaque mois. D'habitude, le paiement s'effectue par virement bancaire, bulletin de versement ou en espèces en demandant au propriétaire un récépissé du paiement portant un droit de timbre de 1,81 euros.

## INTERRUPTION DU CONTRAT

Le locataire peut décider d'interrompre le contrat de location avant le délai prévu en envoyant une **lettre recommandée 6 mois avant** la date à laquelle il souhaite quitter l'appartement, en indiquant la raison.

Le propriétaire peut interrompre le contrat uniquement à la première échéance utile, en indiquant les raisons.

## QUELQUES CONSEILS

Demander et conserver tous les récépissés des versements d'argent effectués au propriétaire ou au syndic, avec la date et la signature de la personne qui a encaissé.



## QUELS FRAIS SONT A LA CHARGE DU LOCATAIRE ?

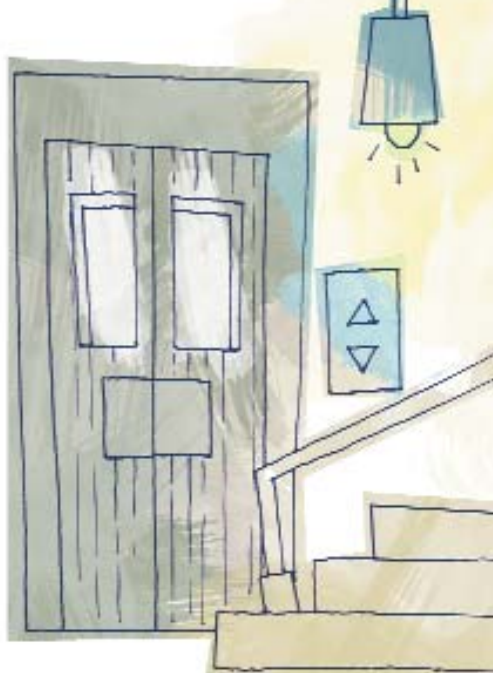
## QUELS FRAIS SONT A LA CHARGE DU PROPRIÉTAIRE ?

### Frais à la charge du locataire:

- Frais ordinaires :
  - ▶ service de nettoyage des parties communes (escaliers, cours, porche) ;
  - ▶ éclairage des escaliers ;
  - ▶ ascenseur (entretien : on paie en fonction de l'étage auquel on habite) ;
  - ▶ eau ;
  - ▶ frais pour les consommations domestiques (électricité, gaz, téléphone).
- Chauffage : si le système de chauffage est centralisé on paie au syndic de copropriété, si le système de chauffage est indépendant les frais sont débités sur la facture du gaz.
- Menues réparations relatives à l'appartement.

### A la charge du propriétaire

- Frais d'entretien extraordinaire.



### EN CAS DE DIFFICULTE DANS LA RECHERCHE D'UN LOGEMENT

Le projet *"Insieme per la casa"*, promu par la Fondazione Don Mario Operti avec la collaboration de CICSENE et SYNERGICA est actif sur le territoire.

Le projet aide les personnes qui ont des difficultés à trouver un logement, les accompagne lors des différentes démarches bureaucratiques nécessaires pour la location et joue le rôle de médiateur avec le propriétaire.

En cas de besoin spécifique, le projet offre une petite aide économique au locataire.

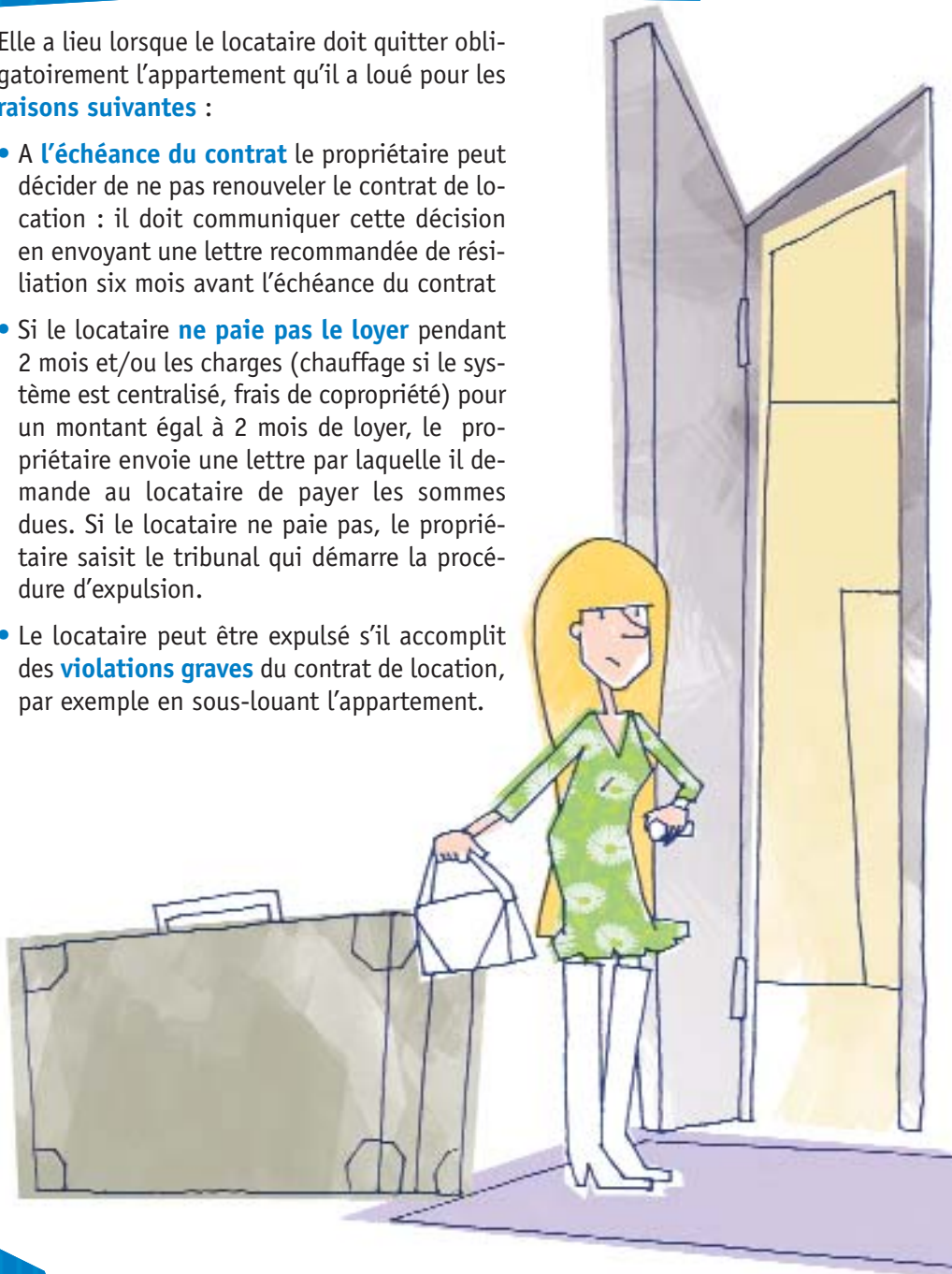
### CONTACT :

Fondazione Don Mario Operti  
Corso Siccardi n. 6, Turin  
Tél. 011.56.36.930

# L'EXPULSION D'UN LOGEMENT

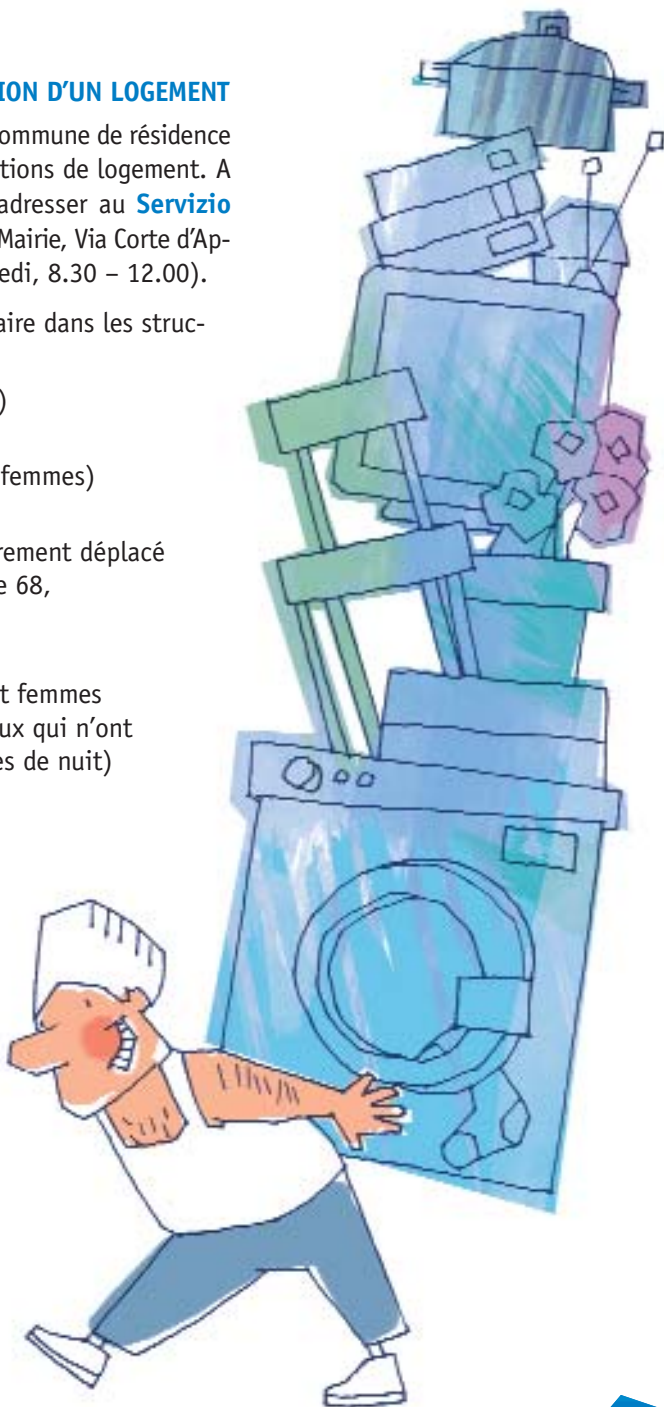
Elle a lieu lorsque le locataire doit quitter obligatoirement l'appartement qu'il a loué pour les **raisons suivantes** :

- A l'**échéance du contrat** le propriétaire peut décider de ne pas renouveler le contrat de location : il doit communiquer cette décision en envoyant une lettre recommandée de résiliation six mois avant l'échéance du contrat
- Si le locataire **ne paie pas le loyer** pendant 2 mois et/ou les charges (chauffage si le système est centralisé, frais de copropriété) pour un montant égal à 2 mois de loyer, le propriétaire envoie une lettre par laquelle il demande au locataire de payer les sommes dues. Si le locataire ne paie pas, le propriétaire saisit le tribunal qui démarre la procédure d'expulsion.
- Le locataire peut être expulsé s'il accomplit des **violations graves** du contrat de location, par exemple en sous-louant l'appartement.



## QUE FAIRE EN CAS D'EXPULSION D'UN LOGEMENT

- S'adresser à la Mairie de la commune de résidence pour savoir s'il y a des solutions de logement. A **Turin** il est possible de s'adresser au **Servizio Emergenza Abitativa** de la Mairie, Via Corte d'Appello 10 (du lundi au vendredi, 8.30 – 12.00).
- Chercher une place temporaire dans les structures d'accueil de nuit :
  - ▶ Via Carrera 181 (hommes)  
tél. 011 712334
  - ▶ Via Traves 7 (hommes et femmes)  
tél. 011 4550861
  - ▶ Via Foligno 10, temporairement déplacé en Strada delle Ghiacciaie 68,  
(hommes et femmes)  
tél. 011 0588798
  - ▶ Via Sacchi 47 (hommes et femmes  
et exclusivement pour ceux qui n'ont  
jamais fréquenté les asiles de nuit)  
tél. 011 5682885
  - ▶ Via Pacini 18 (femmes)  
tél. 011 2481667
  - ▶ Via Osoppo 51 (femmes)  
tél. 011 351935



# LE LOGEMENT SOCIAL

Un logement social est attribué par la Mairie par Bando (avis public) en fonction de listes qui documentent le besoin effectif du ménage.

## *Comment peut-on connaître le résultat de la demande ?*

Le **formulaire de demande** est disponible à la Mairie de la commune de résidence. A Turin ce formulaire est disponible également aux points suivants : *Circoscrizioni* (arrondissements), *Informacittà*, *URP* et sur le site Internet de la Ville de Turin.

## **LES PERSONNES SUIVANTES PEUVENT PRÉSENTER UNE DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL :**

- personnes qui résident ou travaillent à Turin de façon continue depuis trois années ;
- n'ont aucune propriété dans la région Piémont ou, en tout cas, aucune propriété adaptée à leurs besoins locatifs ;
- ont un indicateur ISEE inférieur à 20.000,00 euros ;
- sont en **état d'urgence habitative**, c'est-à-dire dans une des situations suivantes :
  - ▶ expulsion, saisie, attribution de l'appartement au conjoint duquel elles sont en train de se séparer ;
  - ▶ inhabitalité de l'appartement ;
  - ▶ état de réfugié ;
  - ▶ hôtes d'asiles de nuit ou d'une autre structure publique depuis au moins 3 mois.

**LA SITUATION D'URGENCE HABITATIVE** doit être démontrée au moyen de documents (expulsion d'un appartement, revenu).

Pour la Ville de Turin la demande doit être présentée au guichet du **Servizio Bandi e Assegnazioni** de Via Corte d'Appello 10 (du lundi au vendredi, 8.30 – 12.00) en utilisant les formulaires prévus à cet effet.

**Toutes les personnes qui résident à Turin depuis au moins 3 ans peuvent présenter une demande.**



## CENTRO SERVIZI LO.CA.RE.

Ce centre de services s'adresse à ceux qui habitent dans un appartement inadapté ou qui ont été expulsés.

Pour chercher une maison à travers Lo.Ca.Re. et obtenir l'attestation correspondante qui a une validité annuelle, il faut habiter à Turin depuis au moins un an, avoir un revenu régulier et être en situation d'urgence habitative.

Le locataire qui loue une maison par l'intermédiaire de Lo.Ca.Re. a droit à des facilitations fiscales ainsi qu'à une contribution de 1.600,00 euros.

Une liste des documents à produire est disponible au guichet de

**Lo.Ca.Re.**, Via Corte D'Appello 14/D, Turin

Tél. 011 442 40 25 - Fax 011 442 4030

Heures d'ouverture au public :

lundi, jeudi et vendredi 8.30 – 12.30

mardi et mercredi 8.30 – 12.30/14.00 – 16.00

**LO.CA.RE. METROPOLITANO** offre le même service dans les communes suivantes : Alpignano, Collegno, Grugliasco, Moncalieri, Nichelino, Orbassano, Piossasco, Rivalta, Rivoli, Settimo Torinese, Venaria Reale et Borgaro Torinese.



# L'ACHAT

Quand on trouve une maison à acheter, pour bloquer le prix agréé il faut signer une **proposition d'achat**, qui est irrévocable pour l'acheteur, alors que le propriétaire peut la refuser. Une fois que les deux parties ont accepté et signé cette proposition, on passe à l'**avant-contrat** qui spécifie de manière plus détaillée toutes les clauses qui seront introduites dans le **contrat de vente** (acte notarié) qui est signé devant un notaire. Les frais de notaire sont à la charge de l'acheteur.



## LES PRETS

Il est possible de demander à une banque un prêt dont la valeur ne dépasse pas 70-75% de l'immeuble.

Les documents nécessaires pour accéder à un prêt sont :

- document d'identité et code fiscal
- fiche de paie
- déclaration des revenus.

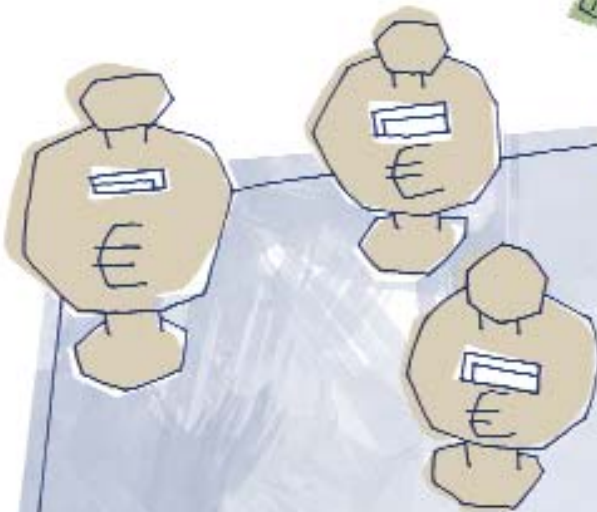
**L'affectation du prêt entraîne des coûts.**



## REMARQUES IMPORTANTES :

- L'**enregistrement** de l'avant-contrat à l'Ufficio del Registro **est obligatoire** ; les frais sont répartis à moitié entre les parties.
- Lors de la signature de l'avant-contrat, l'acheteur doit payer une somme d'argent (arrhes) agréée avec le vendeur. Le versement des arrhes engage le vendeur et l'acheteur à signer le contrat de vente.
- D'habitude, si après le versement des arrhes l'acheteur décide de ne plus acheter la maison, le vendeur peut garder les arrhes ; au contraire, si le vendeur ne veut plus vendre, l'acheteur a le droit de recevoir une somme égale à deux fois les arrhes versées.

Il faut considérer que, **outre le coût de l'appartement, il y a d'autres frais** (frais d'enregistrement de l'avant-contrat, honoraires du notaire pour l'acte de vente, impôts divers, la commission si on choisit de s'adresser à une agence immobilière). Le montant de ces frais varie en fonction de la valeur de l'appartement acheté.



# VIVRE EN COPROPRIETE

Chaque copropriété fixe ses règles internes sur lesquelles il faut se renseigner quand on entre dans un nouvel appartement.

En tout cas, il faut considérer ce qui suit :

- il est interdit de jeter des ordures, des papiers, des mégots ou tous autres objets des fenêtres, sur les escaliers, sur les paliers, dans les couloirs, dans les cours et dans les autres espaces couverts ou découverts ;
- il est interdit de déposer tout matériel dans les espaces communs et d'organiser des activités non agréées avec le syndic et les copropriétaires ;
- les activités bruyantes sont interdites avant 8 h et après 22 h ;
- il est possible d'étendre les vêtements et le linge exclusivement aux fenêtres et sur les terrasses qui donnent sur les cours internes ou à l'intérieur des appartements ;
- pour installer des antennes de télévision autres que celles de la copropriété il faut demander l'autorisation au syndic ;



## LE GUICHET COPROPRIETE

Le siège de LO.CA.RE. de Corso Vigevano 18/b à Turin accueille un guichet d'informations géré par A.N.A.C.I. (*Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari*) qui donne gratuitement des informations et des conseils sur les problèmes liés à la copropriété.

- il est interdit de laisser des ordures hors des portes d'accès de l'appartement ou dans les autres lieux communs. Les ordures (fermées dans des sacs en plastique) devront être déposées dans les poubelles prévues à cet effet ;
- il est interdit de laisser ouverte la porte d'accès à la copropriété ;
- le stationnement de véhicules, vélos, poussettes et autres moyens dans les parties communes couvertes et découvertes réservées au passage de tous les copropriétaires est interdit ;
- il est interdit de laver les voitures et les motocycles dans les espaces communs couverts et découverts ;
- les parents sont responsables du comportement de leurs enfants, qui doivent avoir un comportement correct et respectueux, sans crier ou provoquer d'autres bruits qui dérangent les copropriétaires ;
- en cas de litiges ou conflits entre les copropriétaires, les sujets concernés devront s'adresser toujours au Syndic. Les réclamations doivent être rédigées par écrit et signées.



## QUELQUES CONSEILS

La meilleure chose à faire c'est d'établir une relation cordiale avec vos voisins, en essayant de respecter les habitudes du lieu où vous habitez.

Les relations entre voisins se limitent souvent aux salutations. En tout cas, il vaut mieux d'essayer de construire au fil du temps une relation plus amiable qui facilite la cohabitation.

En cas de problèmes graves, il convient de s'adresser immédiatement au syndic de copropriété.



## Réalisé dans le cadre du projet FORM-AZIONE CASA

Parcours de mise à jour et formation continue des opérateurs au service des étrangers pour l'intégration en matière d'habitation



### Promu par

via Borgosesia, 30 • 10145 TORINO • tel. 0117412435  
cicsene@cicsene.org • www.cicsene.it

### Avec la collaboration de



**Comune di Torino** • Direzione Edilizia Residenziale Pubblica  
via Corte d'Appello, 10 • 10122 TORINO  
www.comune.torino.it/informacasa



**Agenzia Territoriale per la Casa**  
corso Dante, 14 • 10134 TORINO  
www.atc.torino.it



**SICET** • via Madama Cristina, 50 • 10125 TORINO  
torino@sicet.it



**UPPI** • corso Palestro, 8 • 10122 TORINO  
uppi.torino@tin.it



**Ass. AFIM** • via Nizza, 389 • 10127 TORINO  
fratelanza@live.it



**Ass. Fratia** • via Reiss Romoli, 45 • 10148 TORINO  
info@fratia.it



**Ass. Mi Perù** • via Campiglione, 5 • 10141 TORINO  
miperu@live.it



**Ass. Vatra** • via L. Colli, 12 • 10128 TORINO  
info@culturaalbanese.it

