



Droit au logement et à la location - Session d'information en ligne du 24 juin 2021

Fiona McCaul et Rachael Bermingham, conseillères juridiques de Doras

Chris McDermott, Commission des locations résidentielles

- **Housing Assistance Payment (HAP)**
- **HAP et logement social**
- **Comment faire une demande**
- **Transferts, arriérés de loyer et autres changements liés au HAP**
- **Sans-abrisme et situations d'urgence**
- **Informations et autres ressources**
- **Nous contacter**

Housing Assistance Payment (HAP)

- Le HAP, pour « Housing Assistance Payment », est l'équivalent irlandais de l'Aide Personnalisée au Logement (APL) en France.
- Il s'agit d'un programme d'État qui aide les ménages et les personnes à faibles revenus à payer leur loyer.
- À NE PAS CONFONDRE avec la mise à disposition d'un logement social.
- Le HAP est une aide financière destinée à la location de logements locatifs privés.

Comment effectuer une demande de HAP

- Afin d'être éligible au HAP, une personne ou un ménage doit d'abord faire une demande de logement social et être ajouté(e) sur la liste d'attente pour les logements sociaux.
- La demande doit être envoyée au conseil municipal de votre commune de résidence.
- Vous pouvez demander un formulaire de demande de logement social auprès du conseil municipal ou le récupérer sur internet.
- Toute demande d'enregistrement sur la liste d'attente pour les logements sociaux peut mettre un mois à aboutir.
- Une fois votre demande acceptée, vous pouvez faire une demande de HAP.
- Les demandes de HAP sont également soumises au conseil municipal après approbation de votre demande de mise sur liste d'attente pour un logement social.

- Vous pouvez demander le formulaire de demande de HAP auprès du bureau du conseil municipal ou le récupérer sur internet.
- Le formulaire comporte plusieurs sections à remplir par vous-même, ainsi que des sections dédiées aux revenus, aux prestations sociales et à votre propriétaire.
- Il est important que toutes les sections soient remplies correctement avant de soumettre la demande.
- Pour remplir le formulaire, vous aurez besoin des informations/documents suivants :
 - Numéros PPS de TOUS les membres de la famille
 - Cartes de permis de séjour irlandais (IRP), également connues sous le nom de cartes GNIB (seules les personnes ayant le tampon 4 et certains autres permis d'immigration seront éligibles)
 - Passeports ou documents de voyage
 - Justificatif de paiement de l'aide sociale (le cas échéant)
- Vous aurez également besoin des documents suivants de la part du propriétaire :
 - Pages de consentement signées par le propriétaire.
 - Justificatif de conformité fiscale (formulaire électronique de régularité fiscale).
 - Justificatif de propriété du bien.
 - Un certificat attestant que le logement est conforme aux normes de location.

Si le HAP vous est accordé

- Le conseil paiera le loyer mensuel directement à votre propriétaire.
 - Dans les limites d'un plafond de loyer mensuel.
 - Le conseil a une marge de manœuvre limitée pour dépasser ce plafond de loyer.
- En tant que locataire, vous devrez vous acquitter d'une contribution hebdomadaire au conseil.
- Si vous cessez de payer votre contribution hebdomadaire, le conseil cessera ses paiements au propriétaire.
- Les versements au conseil sont fixés sous forme de prélèvements automatiques à partir de votre compte bancaire.
- Vous n'êtes pas obligé de continuer à percevoir une aide sociale.
- Si un emploi à temps plein vous est proposé, vous pouvez toujours bénéficier du HAP.
- Le montant du HAP que vous recevrez sera basé sur les revenus de votre foyer.
- Ces revenus correspondent aux revenus perçus par l'ensemble des personnes résidant dans le foyer (y compris les enfants majeurs).
- Un agent du conseil municipal visitera votre logement dans les huit mois afin de s'assurer du respect des normes.

Lorsque vous recevez le HAP :

- La demande de logement du locataire est considérée comme aboutie.
- Ce qui veut dire que vous ne serez plus sur la liste d'attente pour un logement social.
- Les locataires peuvent cependant **demander à rester sur une liste de transfert** et leur demande peut être examinée pour d'autres types de logements sociaux.
- Les locataires sont tenus de rester dans le logement pendant au moins 2 ans.
- Une autorisation de déménagement pendant ces 2 ans peut être accordée sur certains critères.
- Une liste complète des limites fixées au HAP par la commune est disponible sur le site d'information dédié aux citoyens.

Motifs de cessation du HAP

- Le logement ne répond pas aux normes minimales pour un logement loué.
- Le propriétaire n'est pas en règle d'un point de vue fiscal ou enregistré auprès de la RTB.
- Le locataire ne paie pas sa contribution hebdomadaire à la municipalité.
- Le locataire ne procède pas à la révision du loyer lorsque ses revenus changent.
- Le locataire ne paie pas de nouvelles contributions hebdomadaires malgré l'évolution de la composition du foyer.

Responsabilités du propriétaire

Dans le cadre de la procédure de demande, le propriétaire devra fournir certaines informations, parmi lesquelles :

- Le montant du loyer mensuel.
- Les données de paiement du compte bancaire du propriétaire.
- Un engagement de conformité de la propriété aux normes.
- Un engagement de conformité fiscale.

Avantages pour les propriétaires

- Plus besoin de collecter les loyers auprès des locataires.
- Tous les paiements seront effectués par voie électronique.
- Allègement fiscal accru en cas de location à des locataires éligibles au HAP pendant au moins 3 ans.
- Les intérêts hypothécaires peuvent être considérés comme dépenses contre le revenu locatif.

Sans-abrisme et situations d'urgence

- Si vous risquez de perdre votre logement dans l'immédiat, vous pouvez accéder à un logement d'urgence par le biais du conseil.
 - L'équipe d'action pour les sans-abri évaluera votre situation.

- Si vous êtes éligible, un logement d'urgence vous sera proposé.
- TOUT LE MONDE a droit à un lit d'urgence de 21 h à 9 h pour la nuit, quel que soit son statut d'immigration.
- L'équipe d'action pour les sans-abri est basée à l'adresse suivante :

2 Church Street
John's Square
Limerick

Pendant les horaires d'ouverture normaux : 061 481 212

En dehors des horaires d'ouverture : 1800 60 60 60

- Si vous risquez de perdre votre logement (c'est-à-dire en cas d'avis d'expulsion ou de difficultés à payer le loyer), les associations suivantes peuvent également vous aider :

Threshold

- Threshold donne des conseils et peut assurer la liaison avec les propriétaires au nom des locataires.
- 1800 454 454

Peter McVery Trust

- Peut aider les personnes et les familles à trouver une solution de logement plus adaptée.
- 061 214 882 (Limerick)

Novas

- Novas aide ceux qui sont sur le point de perdre leur logement.
- 061 370 325 (Limerick)

Focus

- Focus aide les familles susceptibles de perdre leur logement.
- 086 0354 513 (Limerick)

MABS (Money Advice and Budgeting Service)

- Aide les personnes et les familles à gérer leur budget.
- 076 1072 210 (Limerick)

Sources d'information

Pour de plus amples informations sur le HAP, rendez-vous sur les sites web suivants :

- Informations pour les citoyens :

https://www.citizensinformation.ie/en/housing/renting_a_home/housing_assistance_payment.html

- Ville de Limerick et conseil municipal :

<https://www.limerick.ie/council/services/housing/social-housing/housing-assistance-payment-hap>

- HAP.ie :

<http://hap.ie/>

Procédures de résolution des litiges

- Responsabilités des propriétaires
- Responsabilités des locataires
- Avis de résiliation
- Avis de révision du loyer
- Service de résolution des litiges

Responsabilités du propriétaire

- Déclarer une location
- Fournir les quittances de loyer au(x) locataire(s)
- Fournir un moyen de contact au(x) locataire(s)
- Assurer l'entretien et les réparations des commodités
- Rembourser les locataires pour des réparations dont vous avez été informé mais que vous n'avez pas pu prendre en charge dans un délai raisonnable
- Donner un avis écrit de toute révision du loyer
- Fournir un avis de résiliation valide sous forme écrite
- Notifier toute inspection
- Rembourser toute caution promptement
- Assurer la structure

Responsabilités du locataire

- Payer son loyer en intégralité et en temps utile, y compris durant le processus de résolution de litiges
- Maintenir le logement en bon état
- Informer le propriétaire des éventuelles réparations nécessaires et lui permettre l'accès le cas échéant
- Informer le propriétaire sur les occupants du logement
- Donner un avis de résiliation écrit et valide
- Empêcher tout dommage au logement et ne pas en causer
- Payer pour tout dommage qui ne découle pas d'une utilisation habituelle

- Ne pas adopter de comportement antisocial et le prévenir chez d'autres personnes
- Respecter les conditions du contrat de location

Avis de résiliation

Partie 4 Location contre Partie 5 Location

- Après six mois d'occupation continue, le locataire acquiert '**Les droits de la Partie 4**'.
- Droit de rester dans la propriété pour cinq années et demie supplémentaires.
- Motifs sec. 34.
- D'après l'occupation.

Partie 5

- Préavis de 28 jours minimum.
- Au-delà de six mois, un motif est nécessaire.
- Arriérés de loyer, manquement aux obligations.

Motifs de fin de contrat de location (s. 34)

- Le locataire manque à ses obligations.
- Le propriétaire a besoin du logement pour lui-même ou pour un membre de sa famille.
- Le propriétaire souhaite vendre le logement.
- Le locataire souhaite réaménager ou rénover le logement de manière considérable, ou
- Le propriétaire souhaite modifier l'usage du logement.
- Le logement n'est plus adapté aux besoins de logement du locataire.

Avis de résiliation

Doit :

- Être sous forme écrite
- Être daté et signé par le propriétaire ou par son agent

Spécifie :

- La date de résiliation
- La date de notification
- Le motif (au-delà de six mois)
- Que le locataire dispose de 24 heures pleines et entières pour quitter les lieux à la date indiquée

Précision :

- Toute question relative à la validité doit être soumise à la RTB dans les 28 jours suivant la réception du préavis.

Résiliation d'une location à durée déterminée

Il ne peut être mis fin à la location avant la fin de la durée déterminée que si :

- Il y a manquement aux obligations de la part du propriétaire ou du locataire.
- Le propriétaire ne consent pas à une sous-location de la location qui permet au locataire de signifier un avis de résiliation au propriétaire.
- Le bail prévoit des motifs spécifiques de résiliation avant la fin de la durée déterminée.
- Ces motifs spécifiques doivent être conformes à la partie 4 de la loi sur les locations résidentielles de 2004.

Note d'avertissement sur les arriérés de loyer

Arriérés de loyer et dépassement

- Avertissement de 14 jours (6 premiers mois) contre délai de préavis raisonnable (Partie 4 sur la location)
- Étude de cas : arriérés surestimés
- Courrier d'avertissement faisant état d'arriérés de 2 066 €
- Cependant, le paiement n'a pas encore été appliqué au décompte
- Le locataire devait en fait 1 838,48 €
- Avis de résiliation jugé invalide

Comportement antisocial

Défini dans la section 17 de la Loi - 3 paragraphes

- Les deux premiers [paragraphes (a) et (b)] sont « graves » et donneraient droit à un préavis de sept jours sans avertissement préalable.
- La notification préalable n'est pas requise en cas de résiliation pour cause de comportement antisocial très grave - préavis de 7 jours.
- Le paragraphe (c) est une violation moins grave, avec un préavis de 28 jours et un avertissement préalable.

Il revient toujours au propriétaire de décider du scénario à appliquer, sous couvert de preuves accablantes.

Modifications des délais de préavis

Durée de location	Délai de préavis
Moins de 6 mois	28 jours
De 6 mois à moins d'1 an	90 jours
De 1 an à moins de 3 ans	120 jours

De 3 ans à moins de 7 ans	180 jours
De 7 ans à moins de 8 ans	196 jours
8 ans et plus	224 jours

Modification du préavis de résiliation

- **Intention de vente** : le délai de 3 mois à compter de la date de résiliation passe à 9 mois. Les propriétaires doivent alors faire une offre de reprise dans les 9 mois si la vente n'a pas lieu.
- **Rénovation substantielle** : la location est de nouveau proposée à la fin des travaux. Doit inclure un certificat écrit d'un professionnel agréé déclarant que :
 - Les travaux présentent un risque pour la santé et la sécurité des occupants du logement concerné, et ne devraient avoir lieu tant que le logement est occupé, et
 - Si un tel risque est susceptible d'exister, ce délai ne doit pas être inférieur à 3 semaines.
- **Réinstallation du propriétaire ou de la famille ou changement de l'usage du logement** : l'offre de retour des propriétaires est prolongée de 6 mois à 12 mois.
 - Soumettre une copie de l'avis de résiliation dans les 28 jours suivant la date de résiliation. Formulaire disponible sur www.rtb.ie

Des dommages et intérêts supplémentaires peuvent être accordés concernant les motifs s. 34.

Avis correctifs

Avis de résiliation

Si la notification est invalide en raison d'un vice et qu'il n'y a pas de préjudice :


- Le juge/le tribunal doit permettre au propriétaire de remédier à l'avis original en signifiant un avis correctif dans les 28 jours suivant l'émission de l'ordonnance de détermination.
- La période de préavis est alors la période de préavis requise + 28 jours.
- Les propriétaires ne doivent pas recommencer à zéro lorsqu'ils émettent un nouvel avis de résiliation dans ces conditions.

Avis de révision du loyer

- Double système ZPL contre non-ZPL
- ZPL : maximum de 4 % par an, révision une fois tous les 12 mois

- Non-ZPL : révision au « niveau du marché », révision une fois tous les 24 mois
- Un préavis minimum de 90 jours est toujours requis
- Nouveau formulaire prescrit
- 3 comparables

Propriétés exemptées

Tenancy already in existence at the time an area is designated as a Rent Pressure Zone:	Tenancy commences after an area is designated as a Rent Pressure Zone:
<p>The rent can only be reviewed 24 months (2 years) after the tenancy came into existence, or 24 months from the date the last notice of rent review was served.</p> <p>When the next rent review is due, you must apply the Rent Pressure Zone formula to determine the rent increase. Following this initial review, the rent can be reviewed annually.</p>	<p>You can review the rent annually and it can be increased by up to 4% each year.</p> <p>The rent being set should not be more than that of local market rents for similar properties.</p> 

Zones de pression locative

- Zones de modification
- Les critères des zones de pression locative ont été modifiés pour introduire la région du Grand Dublin et la région de Dublin en remplacement du critère du loyer moyen national
- Les désignations ZPL sont prolongées jusqu'en 2021
- Exemptions pour modifications substantielles dans les zones de pression locative
- Définition d'une modification substantielle

Exemptions pour modifications substantielles dans les ZPL

Définition d'une modification substantielle

Exempt properties

There have been recent changes to the legislation surrounding the exemption rules and criteria which would permit a landlord to set the rent to market levels as opposed to using the RPZ formula.

Exemption 1:

The initial setting of the rent on a dwelling which had not been rented for a period of 2 years prior to the immediate tenancy commencement date. All rent reviews thereafter must adhere to the Rent Pressure Zone formula.

Exemption 2:

Where a 'substantial change' in the nature of the accommodation has taken place. 'Substantial change' has been defined and will only be deemed to have taken place where strict criteria is met.

Detailed information on the exemptions and the criteria to be met can be found on www.rtb.ie.

- **Exemption 2** : une « modification substantielle » dans la nature du logement a été définie :
- consiste en une extension permanente du logement qui augmente la surface de plancher du logement d'au moins 25 % de la surface de plancher.
- **Ou**
- Dans le cas d'une habitation pour laquelle s'applique le règlement de 2012 de l'Union européenne (performance énergétique des bâtiments), le REC est revalorisé d'au moins 7 points d'énergie du bâtiment, ou
- Exemptions de modifications substantielles ZPL
- **Ou**
- Trois des conditions suivantes
 - Modification permanente de l'aménagement intérieur.
 - Logement adapté à une personne handicapée au sens de la loi sur le handicap de 2005.
 - Le nombre de pièces est augmenté de façon permanente.
 - Lorsque le REC est égal ou inférieur à D1, le REC est revalorisé d'au moins 3 points d'énergie du bâtiment ; ou lorsque le REC est égal ou supérieur à C3, le REC est revalorisé d'au moins 2 points d'énergie du bâtiment.
- Ne comprend pas les travaux nécessaires pour mettre une propriété aux normes minimales.
- Notification à la RTB des exemptions **dans un délai d'un mois à compter de la fixation du loyer** (date de début de la location ou émission de l'avis).
- Ne s'applique pas lorsque les travaux ont commencé avant l'entrée en vigueur de l'article 19 (5) (A).

Services de résolution des litiges

Jugement contre (c.) médiation

- Frais c. service gratuit
- Solution fondée sur des preuves c. solution négociée
- Résultat imposé c. contrôle de la situation
- Présence en personne c. prise d'un appel téléphonique
- Formel c. informel
- Procédures rigides c. solutions imaginatives
- Gagnant/perdant c. gagnant/gagnant
- Les parties sont plus susceptibles de se conformer à l'OD
- Délais de traitement plus courts
- Ordonnance de détermination équivalente

Médiation téléphonique - Les statistiques de 2018

- 2018 : 26 % des demandeurs ont opté pour une médiation téléphonique
- 75 % : un accord a été obtenu
- 25 % : aucun accord n'a été trouvé
- 4 % des demandes d'exécution découlaient de la médiation

Coordonnées Doras

- Adresse : Doras, Central Buildings, 51a O'Connell St, Limerick
- Téléphone : +353 061 310 328
- Portable (appel, SMS ou whatsapp) +353 0830802378
- Adresse e-mail : info@doras.org
- Site web : www.doras.org