

Obligacions durant la vigència del contracte

- **Permetre l'accés al propietari:**
 - El llogater ha de permetre l'entrada del propietari o dels tècnics designats per ell per **realitzar obres de conservació o millora urgents** que no es puguin demorar fins a la fi del contracte.
 - També ha de permetre la comprovació de l'estat de l'habitatge, sempre amb un **preavís raonable** i respectant la inviolabilitat del domicili.

Finalització del contracte

En acabar la relació contractual, sorgeixen les darreres obligacions.

- **Comunicació de desistiment:** Si el llogater vol marxar abans que finalitzi una pròrroga, ha de comunicar-ho al propietari amb un **mínim de 30 dies d'antelació**. Si marxa abans dels primers sis mesos, incompleix el contracte. Si marxa després dels sis mesos però abans del venciment pactat, el propietari podria tenir dret a una indemnització si així es va establir al contracte.
- **Devolució de l'habitatge:**
 - Tornar les claus a la data de finalització del contracte.
 - Lliurar l'habitatge en el **mateix estat en què es va rebre**, excepte el desgast derivat de l'ús normal. Aquí és on l'inventari inicial cobra tota la seva importància.
 - L'habitatge ha d'estar **net i buit de pertinences personals**.
- **Liquidació de la fiança:** Un cop retornat l'habitatge, el propietari té **un mes** per revisar l'estat de l'immoble i tornar la fiança. Si hi ha desperfectes imputables al llogater o deutes pendents (rendes, subministraments), el propietari pot descomptar aquests imports de la fiança, justificant-ho degudament.

Un llogater informat és un llogater protegit.

Aquesta guia és un resum orientatiu. Per a casos concrets, consulteu sempre un professional API.

Vols saber més?

Troba informació i recursos a:

Casal Pere Quart
Rambla, 69 08202 Sabadell
Tel. 93 726 42 11
oficina@sindicsabadell.cat
www.sindicsabadell.cat
www.apicatalunya.com

**Confia en qui et garanteix
 professionalitat i ètica**



Si creus que l'Ajuntament no ha actuat correctament, contacta'ns

GUIA ESSENCIAL

Obligacions del Llogater a Catalunya

SINDICATURA DE GREUGES DE SABADELL

api

Legislació Estatal i Catalana Vigent

Aquest document resumeix les responsabilitats essencials que adquireix una persona en el procés de llogar un habitatge. Actuar amb diligència i coneixement des del principi és clau per a una relació contractual segura i sense conflictes.

FASE 1

Cerca i sol·licitud de l'habitatge

En aquesta etapa inicial, les obligacions es basen en el principi de bona fe.

- **Deure de veracitat:** Cal proporcionar informació **certa i precisa** a l'agent immobiliari o al propietari. Això inclou:
 - **Identitat** correcta i en vigor (DNI/NIE).
 - **Nombre real de persones** que viuran a l'habitatge.
 - **Situació econòmica i laboral** per a l'estudi de solvència (contracte laboral, nòmimes, etc.). Ocultar informació o falsejar-la pot invalidar el procés.
- **No discriminació:** Participar en el procés de selecció de manera respectuosa i sense exigir condicions que puguin ser considerades discriminatòries.

FASE 2

Reserva de l'immoble ("paga i senyal")

Un cop triat l'habitatge, és habitual formalitzar una reserva per assegurar-lo.

Entrega de la reserva (Arres):

- Lliurar la quantitat econòmica pactada.
- **Exigir sempre un rebut o document de reserva** que especifiqui clarament:
 - Import entregat.
 - A què es destinarà (part de la fiança, primera renda, etc.).
 - Conseqüències si el llogater es fa enrere (normalment, pèrdua de la reserva).
 - Conseqüències si el propietari es fa enrere (normalment, devolució del doble de la quantitat).



SINDICATURA DE GREUGES DE SABADELL

api

FASE 3

Signatura del contracte d'arrendament

És el moment més important, on es defineixen legalment tots els drets i deures.

- **Obligacions econòmiques a la signatura:** El llogater ha d'abonar:
 1. **FIANÇA LEGAL (1 mes de renda): És obligatòria.** El propietari ha de dipositar-la a l'INCASÒL. El llogater té dret a demanar el comprovant d'aquest dipòsit.
 2. **GARANTIES ADDICIONALS (màxim 2 mesos de renda):** Només si es pacten al contracte. La llei prohibeix exigir més de dues mensualitats addicionals a la fiança.
 3. **PRIMERA MENSUALITAT DE RENDA:** Es paga per avançat, normalment durant els primers dies del mes.
- **Despeses de gestió immobiliària:** Segons la Llei Estatal d'Habitatge, les despeses de l'agència per la formalització del contracte **són sempre a càrrec del propietari (arrendador)**. El llogater no les ha de pagar.
- **Revisió del contracte:** És una obligació llegir i comprendre totes les clàusules abans de signar. Si hi ha dubtes, cal preguntar o buscar assessorament.
- **Inventari i estat de l'habitatge:**
 - Revisar a fons l'estat de l'immoble i el funcionament de les instal·lacions (llum, aigua, gas, calefacció, electrodomèstics).
 - **Realitzar un inventari detallat**, preferiblement amb fotografies, de tots els mobles i elements de l'habitatge, descrivint el seu estat.
 - Aquest document ha de ser **annexat al contracte i signat per ambdues parts**. És la prova principal per evitar problemes amb la devolució de la fiança al final del lloguer.

Obligacions durant la vigència del contracte

Un cop signat el contracte i entregades les claus, el llogater assumeix les següents responsabilitats contínues.

- **Pagament puntual de la renda:**
 - Abonar la renda i altres quantitats assimilades (com despeses de comunitat o IBI, si s'ha pactat) en el termini acordat, generalment **dins dels primers set dies de cada mes**.
 - El pagament s'ha de fer a través del mitjà pactat (normalment, transferència bancària). El propietari està obligat a lliurar un rebut si se sol·licita.
- **Ús diligent de l'habitatge:**
 - Utilitzar l'immoble amb cura i responsabilitat.
 - Destinar l'habitatge a l'**ús pactat**, que per defecte és el de **residència permanent**. No es pot utilitzar com a oficina, taller o per a activitats econòmiques sense consentiment exprés del propietari.
 - No realitzar activitats molestes, insalubres, nocives, perilloses o il·lícites.
- **Manteniment i petites reparacions:**
 - El llogater és responsable de les **petites reparacions** que exigeixi el desgast per l'ús ordinari de l'habitatge (canviar una bombeta, arreglar una persiana, desembussar una pica, etc.).
 - **Comunicar al propietari, en el termini més breu possible, totes les reparacions importants** que siguin necessàries per conservar l'habitatge en condicions d'habitabilitat. L'incompliment d'aquesta obligació pot fer que el llogater sigui responsable dels danys causats per la seva negligència.
- **Obres i modificacions:**
 - **Prohibició de fer obres** que modifiquin la configuració de l'habitatge o que en disminueixin l'estabilitat o seguretat sense el **consentiment explícit i per escrit** del propietari.
 - Les obres menors (com pintar) solen estar permeses, però és aconsellable pactar-ho. A la fi del contracte, el propietari pot exigir que l'habitatge es retorni al seu estat original.

Segueix >>

