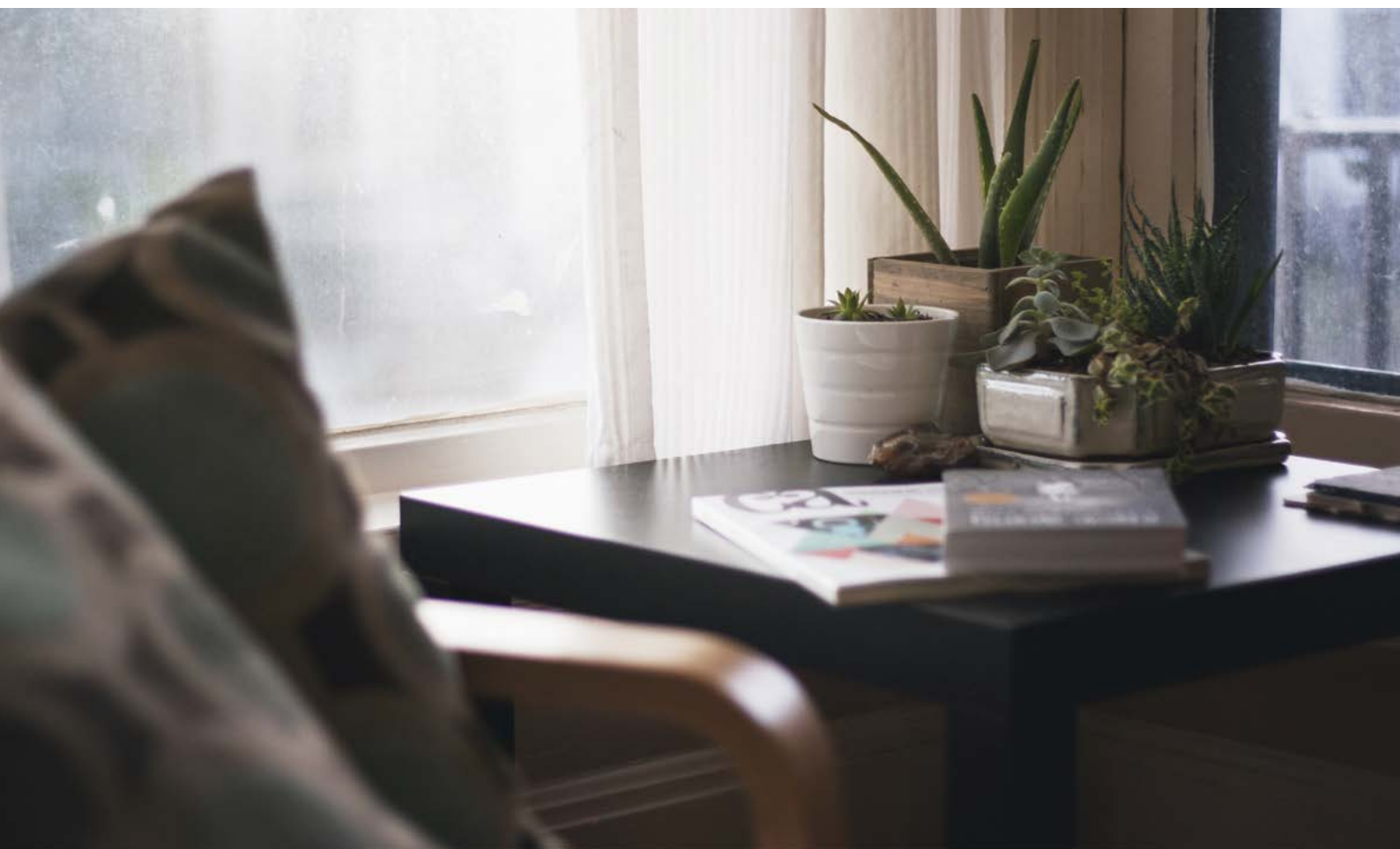


Centre Européen de la Consommation  
Zentrum für Europäischen Verbraucherschutz e.V.



Louer un bien immobilier  
en Allemagne

**MODE D'EMPLOI**



<b>Avant la signature du contrat de bail</b>	<b>3</b>
Recherche de logement	3
Aide au logement	3
<b>L'état des lieux</b>	<b>4</b>
<b>Le contrat de bail</b>	<b>5</b>
Règles applicables à tout type de bail	5
Contrat de bail à durée indéterminée	5
Contrat de bail à durée déterminée	6
<b>Les obligations du locataire</b>	<b>7</b>
Dépôt de garantie	7
Loyer et charges	7
Sous-location	9
Travaux et réparations à la charge du locataire	10
<b>Les droits du locataire</b>	<b>11</b>
En cas de travaux à la charge du bailleur	11
Vente du logement loué	12
<b>L'assurance habitation</b>	<b>12</b>

## Vocabulaire

L'objectif de cette fiche est de vous informer sur vos droits, mais aussi sur les obligations liées à une location immobilière en Allemagne (location vide et non meublée). Toutefois, seules des questions d'ordre général sont développées dans ce document. Si vous avez des questions plus spécifiques ou un problème avec votre bailleur, n'hésitez pas à contacter le Centre Européen de la Consommation pour obtenir un conseil personnalisé.



## RECHERCHE DE LOGEMENT

- Grâce aux annonces immobilières : dans la presse régionale, les hebdomadaires gratuits, sur Internet (ex : [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)).
- Avec l'aide d'un agent immobilier (« Immobilienmakler ») : dans ce cas, les frais ne doivent pas dépasser le montant de deux mois de loyer sans charges (« Kaltmiete ») plus la TVA (« MwSt. »). Habituellement, ce n'est pas le locataire qui rémunère l'agent immobilier car c'est le propriétaire qui sollicite ses services. Dans ce cas, l'agent est rémunéré par le propriétaire et seulement si un contrat de bail est effectivement conclu. Attention, toute avance de frais est interdite ! Le locataire doit rester vigilant lorsque des surcoûts lui sont réclamés car ils sont parfois injustifiés.
- Pour les colocations étudiantes : consultez le site de [www.wg-gesucht.de](http://www.wg-gesucht.de) ou le site de la « Mietwohnzentrale » de la ville.



## AIDE AU LOGEMENT

Lorsque vous louez un bien immobilier en Allemagne, il vous est possible de demander une allocation d'aide au logement (« Wohngeld »). L'attribution de l'aide au logement dépend de plusieurs conditions (montant du loyer, des revenus, membres de la famille vivant dans le logement...). Elle peut vous être refusée si vous bénéficiez déjà de certaines aides sociales en Allemagne. Un étudiant ne peut par exemple pas demander d'aide au logement s'il bénéficie déjà d'une aide dans le cadre de ses études. Pendant les premières années d'études, le revenu des parents peut également faire partie des critères d'attribution de l'aide au logement.





L'état des lieux, qu'il ait lieu lors de l'emménagement ou au moment du départ, n'est pas une obligation légale mais il peut aider à éviter toute contestation. Si vous ne faites pas d'état des lieux lors de l'emménagement le bailleur ne pourra pas s'appuyer sur ce fait pour prouver, au moment de votre départ, que vous avez emménagé dans un logement en parfait état, contrairement à ce qui se passe en France.

**À noter** C'est toujours au bailleur de prouver qu'un dommage a été causé par le locataire.

Si vous faites un état des lieux lors de l'emménagement, veillez tout de même très attentivement à ce que tout dommage soit constaté et inscrit sur le document ! En revanche, il est fortement recommandé d'établir un état des lieux de sortie afin de prouver que vous avez quitté le logement sans dommage. Le bailleur ne pourra pas vous poursuivre ensuite pour d'éventuels dégâts. Concrètement, le bailleur et le locataire visitent ensemble l'appartement et notent les descriptions exactes des lieux. Il faut bien noter tous les défauts du logement (céramique abîmée dans les sanitaires, tâches aux murs etc.). De même, les différents compteurs doivent être relevés à cette occasion. Enfin, il est préférable d'établir deux exemplaires de l'état des lieux qui seront signés et conservés par les deux parties.

**Conseil** N'hésitez pas à prendre des photos du logement et des éventuels défauts, qui pourront vous servir en cas de litige.







## RÈGLES APPLICABLES À TOUT TYPE DE BAIL

Pour tout bien immobilier situé en Allemagne, le droit applicable au contrat de bail (« Mietvertrag ») sera le droit allemand. En principe, un contrat de bail ne nécessite aucune forme particulière et peut être conclu oralement. Par souci de sécurité, nous vous recommandons de conclure tout contrat de bail par écrit. Les parties sont libres de déterminer son contenu, mais le contrat doit au minimum mentionner :

- les noms et adresses des parties,
- la date de début et la durée du bail,
- le montant du loyer et des charges,
- les modalités de paiement,
- le descriptif du bien loué (exemple : nombre de pièces, parties communes, garage etc.).



## CONTRAT DE BAIL À DURÉE INDÉTERMINÉE

### PRINCIPE

Le contrat de bail à durée indéterminée (« unbefristeter Mietvertrag ») est la forme la plus courante en Allemagne. Le contrat de bail sera en outre présumé à durée indéterminée s'il a été conclu oralement pour une période égale ou supérieure à 1 an.

### RÉSILIATION PAR LE BAILLEUR

Le bailleur peut résilier le contrat de bail de façon ordinaire lorsqu'il a un intérêt légitime à faire valoir, en respectant un certain délai de préavis. Il peut également résilier le contrat de bail de façon extraordinaire, c'est-à-dire sans délai de préavis, pour un motif grave. Dans les deux cas, la résiliation devra être notifiée au locataire par écrit et préciser les motifs invoqués.

#### **RÉSILIATION ORDINAIRE** (« ORDENTLICHE KÜNDIGUNG »)

Le bailleur peut résilier le contrat de bail à durée indéterminée lorsqu'il justifie d'un intérêt légitime à faire valoir, notamment dans les cas suivants :

- Le bailleur souhaite reprendre le logement pour y habiter lui-même ou faire loger des membres de sa famille ou certains proches définis par la loi,
- Le bailleur fait valoir tout autre intérêt légitime, tel que le besoin de vendre le logement pour subvenir à ses besoins,
- Le locataire ne respecte pas ses obligations découlant du contrat de bail.

Attention : Dans ce dernier cas de figure, certaines violations du contrat de bail définies par la loi justifient une résiliation du bail extraordinaire sans délais de préavis. Le bailleur est toutefois libre de résilier le bail sans délai ou de le maintenir (voir les exemples ci-dessous).

Pour une résiliation ordinaire, le bailleur doit respecter les délais de préavis suivants :

- 3 mois pour une occupation du bien de moins 5 ans,
- 6 mois pour une occupation du bien de 5 à 8 ans,
- 9 mois pour une occupation du bien de 8 ans et plus.

#### **RÉSILIATION EXTRAORDINAIRE**

(« AUSSERORDENTLICHE KÜNDIGUNG »)

Le bailleur est libre de résilier le contrat de bail sans délai de préavis, pour un motif grave, notamment lorsque le locataire :

- n'a pas payé deux mois de loyer, ou une partie substantielle de celui-ci, qu'il s'agisse de deux mois consécutifs ou non,
- fait du bien immobilier un usage inapproprié et que celui-ci entraîne une gêne importante et inacceptable,
- sous-loue le bien ou une partie du bien sans autorisation préalable du bailleur.

## RÉSILIATION PAR LE LOCATAIRE

La résiliation d'un bail doit nécessairement se faire par écrit, de préférence par lettre recommandée. Pour le locataire, le préavis est toujours de trois mois. La résiliation doit être notifiée par écrit au bailleur, au plus tard au troisième jour ouvré du mois pour prendre effet à la fin du deuxième mois qui suit. Ex : Notifiée le 2 octobre, la résiliation prend effet le 31 décembre 2018. Attention, est pris en compte le jour de la réception de la notification par le bailleur !

Seule la personne liée par un contrat peut le résilier. S'il existe plusieurs locataires ou bailleurs, la résiliation doit être signée par tous les locataires et être adressée à tous les bailleurs. Ainsi, dans le cas d'une colocation, la résiliation de l'un des colocataires ne suffit pas. La situation est différente si le bailleur a conclu un contrat spécifique avec chacun des locataires.

Exceptionnellement, le locataire peut résilier le contrat pour motif grave sans respecter le délai de trois mois, par exemple :

- pour indisponibilité du bien loué,
- lorsque l'usage du logement constitue une mise en danger,
- si le bailleur fait du logement un usage inapproprié et si celui-ci entraîne une gêne importante et inacceptable (ex : le bailleur pénètre dans le logement plusieurs fois sans avertir le locataire et malgré les avertissements de ce dernier).

**Attention** la résiliation pour motif grave doit aussi être notifiée par écrit et signifier précisément les motifs invoqués.



## CONTRAT DE BAIL À DURÉE DÉTERMINÉE

### CONDITIONS

En principe, le contrat de bail à durée déterminée n'existe pas en Allemagne (sauf pour les chambres d'étudiants ou à usage temporaire par exemple). Mais sous certaines conditions restrictives, un bail à durée déterminée est possible. Un contrat de ce type ne peut être conclu que si le bailleur souhaite par la suite :

- utiliser le logement pour soi, sa famille ou certains proches définis par la loi, directement après le terme du bail (« Eigenbedarf »),
- démolir le logement ou entreprendre des travaux modifiant substantiellement le logement, de sorte que la continuation du bail est en soit impossible,
- louer les locaux dans le cadre de relations professionnelles (par exemple à un apprenti).

Le locataire et le bailleur ne peuvent en principe pas résilier le bail à durée déterminée avant son terme, sauf pour des raisons exceptionnelles. Cependant, le contrat de bail pourra prévoir cette possibilité avec un délai de préavis à respecter.

### RENOUVELLEMENT

En principe, le contrat de bail à durée déterminée n'est pas amené à être renouvelé. Le locataire est par contre en droit d'exiger, quatre mois avant le terme du bail, que le bailleur lui indique dans un délai d'un mois si le motif justifiant le terme du bail est toujours d'actualité. En cas de motif sans objet, le locataire est en droit d'exiger la prolongation du bail pour une durée indéterminée.



## DÉPÔT DE GARANTIE

La plupart des bailleurs réclament le paiement d'un dépôt de garantie (« Kaution », à ne pas confondre avec le cautionnement, qui se dit « Bürgschaft » en allemand) pour couvrir les éventuels dégâts causés par le locataire ou pour le décompte de charges final.

Le montant maximum est de trois mois de loyer sans les charges (« Kaltmiete »), montant que le locataire a la possibilité de payer en trois mensualités, la première étant exigible dès le début du contrat de bail. Le bailleur a l'obligation légale de placer ce montant sur un compte bancaire spécifiquement prévu à cet usage (« Kautionskonto »). Les intérêts bancaires produits s'ajouteront au montant du dépôt de garantie si celui-ci est remboursé au locataire à la fin du bail. Il est conseillé de veiller à ce que le bailleur crée un tel compte bancaire, afin de faire face à tout risque d'insolvabilité. Afin de s'assurer de l'usage que fera le bailleur de la somme déposée, il est possible d'exiger les coordonnées d'un compte joint (« Und-Konto ») sur lequel seuls le locataire et le bailleur seront en mesure de donner des ordres en commun.

S'agissant de la restitution du dépôt de garantie, la jurisprudence allemande prévoit que le bailleur est obligé de restituer le dépôt de garantie dans un délai de 3 à 6 mois à compter de la fin du bail et au plus tard lorsqu'il a pu faire la régularisation des charges. Mais s'il lui est impossible de faire le décompte de charges dans ce délai, il pourra conserver une partie du dépôt de garantie le temps nécessaire, à condition toutefois de le justifier.

**À noter** contrairement à la situation en France, il n'est pas d'usage de réclamer un cautionnement (« Bürgschaft ») en plus d'un dépôt de garantie, sauf dans certaines villes avec une forte demande de logement.

## LOYER ET CHARGES

Le paiement du loyer (« Miete ») est la première des obligations du locataire. Le loyer est exigible au plus tard le troisième jour ouvré du mois. Son montant est librement négociable, bien que souvent imposé par le bailleur.

Le locataire sera également amené à payer en principe des charges locatives (« Nebenkosten » ou « Betriebskosten »). S'il est prévu dans le contrat de bail que le locataire paie des charges réelles et non forfaitaires, il a droit à un décompte détaillé (« Nebenkostenabrechnung »). Ce décompte doit être établi au minimum une fois par an et de manière compréhensible. Il doit contenir le détail des charges, le calcul des charges et le montant des avances sur charges déjà réglées. Pour plus d'informations concernant les charges en Allemagne, vous pouvez consulter notre fiche, traitant spécifiquement de ce point.

### RÉVISION ANNUELLE DU LOYER

Le loyer peut être révisé si le contrat de bail contient une des clauses d'indexations suivante :

- Clause prévoyant une augmentation à date fixe pour une somme prédéterminée (« Staffelmietvertrag »),
- Clause basée sur l'indice sur le coût de la vie tel qu'il est établi par l'Office Fédéral des Statistiques, « Statistisches Bundesamt » (« Indexmietvertrag »).

Dans les deux cas, le loyer ne peut être augmenté qu'une fois tous les douze mois. **Ces augmentations doivent être prévues dans le contrat de bail dès le début. Si le locataire n'est pas d'accord, il ne doit alors en aucun cas signer le contrat.**



## AUGMENTATION POUR S'ALIGNER SUR LES PRIX DU MARCHÉ

Si le bailleur constate que le loyer est inférieur au prix du marché, il peut exiger une augmentation du loyer, à condition toutefois :

- qu'une telle augmentation ne soit pas exclue par le contrat de bail,
- que le contrat de bail ne contienne aucune clause d'indexation,
- que l'augmentation sur trois ans ne dépasse pas 20%,
- qu'il se soit écoulé 15 mois depuis la dernière augmentation du loyer (n'est pas prise en compte l'augmentation due à des travaux ou à une hausse des charges). Le montant du loyer doit ainsi rester identique pendant 15 mois, suite à quoi une augmentation ne peut intervenir que tous les 15 mois en respectant un préavis de 3 mois avant l'augmentation effective.

Exemple : Monsieur X veut augmenter le loyer de l'appartement qu'il loue à Madame Y depuis le 1er janvier 2016. S'il en informe Madame Y le 1er janvier 2017, il pourra augmenter le loyer à compter du 1er avril 2017. La prochaine augmentation de loyer pourra être effective le 1er août 2018 à condition toujours de respecter le délai de préavis de 3 mois.

Le bailleur doit justifier l'augmentation par écrit en se référant :

- à un indice des loyers,
- à des statistiques officielles (« Mietspiegel » ou « Mietdatenbank », n'existent pas pour tous les Länder et toutes les villes)
- à une expertise assermentée ou,
- aux loyers pratiqués pour trois logements comparables.

Le locataire a deux mois pour accepter ou refuser cette augmentation. Lorsque le locataire l'accepte, celle-ci entre en vigueur le troisième mois après la réception de la notification de l'augmentation du loyer. Si le locataire refuse l'augmentation, le bailleur doit agir devant les tribunaux dans un délai maximal de 3 mois.

**Important** si le bailleur souhaite augmenter le loyer selon cette procédure, le locataire dispose d'un droit exceptionnel de résiliation. Il peut résilier son bail jusqu'à la fin du second mois après la réception de la notification de l'augmentation du loyer.

## AUGMENTATION DU LOYER SUITE À DES TRAVAUX DE MODERNISATION

Si le bailleur a procédé à des travaux de modernisation du logement, il peut annuellement augmenter le loyer jusqu'à 11% des frais engagés pour le logement concerné. Les travaux de modernisation doivent, d'après la loi :

- augmenter la valeur d'usage du bien, ou
- améliorer les conditions de vie par des modifications architecturales dépendantes de la volonté du bailleur à condition que la mesure soit durable (ex : local avec machine à laver, abri à vélos, escaliers...) à l'exception de la « modernisation de luxe » (ex : construction d'une piscine), ou
- permettre des économies d'énergie ou d'eau.

Le bailleur doit informer le locataire des travaux au moins trois mois avant leur début, en indiquant notamment le type de travaux, leur durée ainsi que l'augmentation de loyer estimée.



L'augmentation de loyer est à notifier par écrit (courrier, fax, courriel etc.) après la fin des travaux. Si le bailleur respecte cette procédure, l'augmentation de loyer est effective au troisième mois après la réception de la notification.

**Important** Cette augmentation est possible, même si une autre augmentation est prévue par une clause d'indexation dans le contrat de bail. C'est pourquoi le locataire dispose également d'un droit exceptionnel de résiliation si le bailleur souhaite augmenter le loyer selon cette procédure. Il peut résilier son bail jusqu'à la fin du second mois après la réception de la notification de l'augmentation du loyer.

## AUGMENTATION DU LOYER EN RAISON DE L'AUGMENTATION DES CHARGES

Même si le bail prévoit un paiement forfaitaire pour les charges, le bailleur peut néanmoins répercuter une augmentation de celles-ci sur le loyer, à condition qu'une clause du contrat prévoie expressément cette possibilité. Il doit seulement la notifier par écrit et la justifier. Dans un tel cas, le locataire ne dispose d'aucun droit de résiliation.

**Important** Là encore, cette augmentation est possible, même si une autre augmentation est prévue par une clause d'indexation dans le contrat de bail.

## SOUS-LOCATION

### SOUS-LOCATION PARTIELLE DU LOGEMENT

Une sous-location est possible uniquement avec l'accord préalable du bailleur qui ne peut la refuser dans les cas suivants :

- raisons familiales (lorsque des partenaires se sont séparés, l'appartement étant trop grand),
- difficultés financières (la sous-location génère un revenu pour subvenir à ses besoins).

Pour obtenir l'accord du bailleur, le locataire doit nommer le sous-locataire. Le bailleur ne peut en principe refuser un sous-locataire que dans les cas suivants :

- s'il existe une raison importante tenant à la personne du sous-locataire (lorsque des troubles du voisinage sont à craindre),
- si le logement est trop petit,
- si la sous-location n'est pas acceptable pour d'autres raisons (ex : le bailleur entreprend des travaux de modernisation dans le logement).

**Attention** la simple insolvabilité du sous-locataire n'est pas une raison suffisante puisque seul le locataire est responsable du paiement du loyer.

**Attention** la sous-location non autorisée constitue un motif grave justifiant une résiliation du bail sans délai de préavis. Le locataire reste le seul responsable du paiement du loyer.



## TRAVAUX ET RÉPARATIONS À LA CHARGE DU LOCATAIRE

### RÉPARATIONS LOCATIVES / ENTRETIEN DU LOGEMENT EN COURS DE BAIL

En Allemagne les frais d'entretien et de réparation du logement incombent en principe au bailleur. Il existe toutefois une exception s'agissant des « petites réparations » : les frais pour ces travaux peuvent être à la charge du locataire, à condition que le contrat de location prévoise expressément une clause en ce sens, ce qui est généralement le cas. On entend par « petites réparations » :

- La réparation d'équipements auxquels le locataire a un accès fréquent et direct. Ex. : serrures, fermetures de portes et fenêtres.
- Des réparations comprises autour de 100 € selon la jurisprudence, pour un coût global annuel ne dépassant pas 7 à 8% du loyer annuel hors charges.

### USURE NORMALE

En principe l'usure normale du bien loué est comprise dans le loyer et les frais de remise en état (« Schönheitsreparaturen ») incombent donc au bailleur. Mais attention : dans la pratique, la plupart des contrats de location reportent ces frais sur le locataire. C'est autorisé lorsque cela est précisé expressément dans une clause soumise à certaines règles de forme.

Sont notamment interdites les clauses imposant des délais fixes de remise en état. Ex. : une obligation générale de repeindre les murs tous les 5 ans, sans tenir compte de l'état réel du bien à la sortie du locataire.

Par ailleurs, il faut que l'usure constatée soit de votre fait, et non pas du locataire précédent. Si l'état des lieux d'entrée faisait état de traces d'usure (ex. : tapisserie en mauvais état, traces au mur), le bailleur ne pourra pas vous imposer de remettre le logement dans un état neuf à votre départ. En Allemagne, la liste des travaux concernés est limitative : tapisserie, peinture des murs, des plafonds et des sols, mais aussi l'entretien des fenêtres, des portes intérieures, des radiateurs et de la tuyauterie du système de chauffage.

**Bon à savoir** Même si les frais de réparations peuvent être à la charge du locataire, il appartient en principe au propriétaire d'organiser les travaux (devis, choix de l'entreprise, commande/contrat etc.). Un bailleur ne peut donc pas imposer à son locataire d'effectuer ces démarches.

### RÉPARATIONS DE DOMMAGES CAUSÉS PAR LE LOCATAIRE

Ces réparations doivent toujours être intégralement payées par le locataire. Toutefois, seule compte la valeur réelle au moment du dommage et non la valeur à neuf.

S'agissant des obligations du locataire sur tous ces points, il est difficile de dégager des règles générales, la situation s'appréciant au cas par cas (mentions dans le contrat de location et l'état des lieux, état réel du bien etc.). En cas de doute, [contactez le Centre Européen de la Consommation](#).





## EN CAS DE TRAVAUX À LA CHARGE DU BAILLEUR

Le bailleur doit louer et maintenir le bien en bon état. Si un défaut apparaît pendant la durée du bail, le locataire est obligé de le signaler immédiatement au bailleur, qui a l'obligation de le réparer.

### RÉDUCTION DU LOYER

Si le défaut entraîne un dysfonctionnement dans l'utilisation prévue du bien (chauffage en panne pendant l'hiver rigoureux par exemple...), le locataire peut réduire lui-même le montant de son loyer, sans devoir passer par un juge comme c'est le cas en France. L'idée est de compenser le préjudice subi ; cette réduction du loyer est donc définitive et le bailleur ne pourra plus prétendre à un paiement ultérieur a priori.

Pour pouvoir faire cela, le locataire doit toutefois informer le bailleur du problème rencontré, de préférence par lettre recommandée, et pouvoir prouver qu'il a laissé au bailleur le temps d'agir pour trouver une solution. Par ailleurs la réduction doit être proportionnée (généralement, seules de faibles réductions sont tolérées).

**Attention** une réduction du loyer n'est pas possible :

- si le locataire connaissait le défaut lors de la conclusion du contrat,
- si le défaut n'entraîne pas un dysfonctionnement dans l'utilisation prévue du bien,
- si le locataire n'informe pas le bailleur de l'existence du défaut.

Voici quelques exemples pour vous donner un ordre de grandeur des réductions admises par les tribunaux allemands :

- Défaut d'étanchéité de toutes les fenêtres d'un appartement : 20 % du loyer hors charges
- Humidité des murs des chambres, des murs et du plafond de la salle de bain, traces de moisissures dans la cuisine : 15% du loyer hors charges
- Terrasse inexploitable : 5% du loyer hors charges

### REMBOURSEMENT DES FRAIS ENGAGÉS PAR LE LOCATAIRE

Si le bien est défectueux, le locataire peut, en plus de la réduction du loyer, obtenir le remboursement des frais engagés pour une réparation lorsque :

- le bailleur a été mis en demeure d'agir au préalable ou
- des mesures conservatoires étaient nécessaires à la sauvegarde du bien (exemple : dégât des eaux).

### RÉTENTION DE LOYER

Enfin, le locataire peut retenir une part du loyer en cas d'inaction du bailleur et à condition de l'avoir préalablement mis en demeure d'entreprendre une réparation ou des travaux nécessaires et de l'avoir informé de cette rétention de loyer. Cette part de loyer doit toutefois être payée au bailleur ultérieurement une fois les réparations effectuées, ce qui n'est pas le cas en cas de réduction de loyer, la part non payée étant définitivement retenue par le locataire. Avant d'effectuer la démarche de réduire ou de retenir une partie du loyer, demandez conseil à un avocat ou au [Centre Européen de la Consommation](#).

## VENTE DU LOGEMENT LOUÉ

Si le bien occupé par le locataire est vendu, ce dernier n'a aucune obligation de quitter les lieux. Le locataire dispose même d'un droit de préemption concernant l'achat du bien, que le bien soit vendu en cours de bail ou dans le cadre de la résiliation du bail. Exception : Ce droit de préemption ne peut par contre pas être exercé si le bailleur vend le bien à un membre de sa famille ou à certains proches définis par la loi.

Si le locataire ne donne pas suite à son droit de préemption, le nouvel acquéreur se substitue simplement à l'ancien propriétaire dans le contrat de bail. Le nouveau bailleur ne dispose d'aucun droit de résiliation, ni de la possibilité d'augmenter le loyer, sauf lorsque les conditions indiquées précédemment sont remplies.

## L'assurance habitation



Contrairement à l'obligation faite au locataire d'assurer son logement en France, le locataire d'un logement en Allemagne n'est pas obligé de souscrire une assurance habitation. Néanmoins, certains propriétaires l'exigent afin de couvrir les dommages que le locataire causerait au logement ou aux biens mobiliers présents dans le logement et qui l'exposerait ainsi à des dommages et intérêts.

Il n'existe pas en Allemagne d'assurance « globale » comparable à l'assurance dite « multi-risque habitation » en France. Il appartient au locataire de souscrire une ou plusieurs assurances selon les risques qu'il doit couvrir.

### « HAUSRATSVERSICHERUNG » (ASSURANCE DU MOBILIER)

Cette assurance couvre uniquement les biens meubles du locataire présents dans le logement. Pareillement, la couverture des risques varie selon l'assurance souscrite. Le montant de l'assurance dépend souvent de la situation géographique de l'immeuble, de la surface de l'habitation et d'éventuels objets de valeur.

**Attention** Le contrat prévoit le plus souvent un montant maximal d'indemnisation, qui dépend de la valeur réelle du mobilier assuré. Dans ce cas, en cas de dommage, le locataire ne pourra être remboursé qu'à hauteur de cette indemnisation maximale même si les pertes sont d'une valeur plus importante.

### « PRIVATHAFTPLICHTVERSICHERUNG » (ASSURANCE RESPONSABILITÉ CIVILE VIE PRIVÉE)

Cette assurance garantit le locataire contre les dommages qu'il causerait lui-même au logement.



# L'assurance habitation

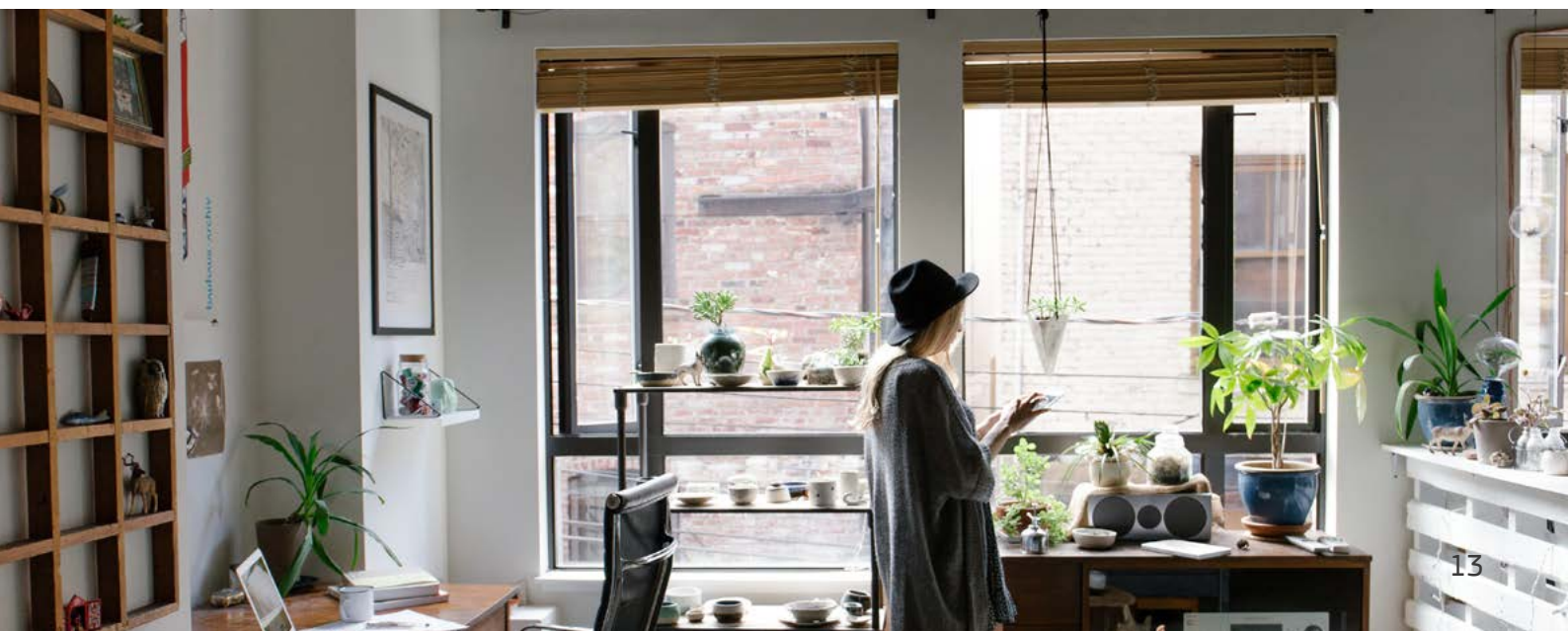
## « VERMIETERHAFTPFLICHT » (« HAUS- UND GRUNDEIGENTÜMERHAFTPFLICHT ») (RESPONSABILITÉ CIVILE DU BAILLEUR)

Cette assurance est destinée au bailleur afin de garantir les dommages causés à autrui dans son logement (chute de tuile, effondrement du mur...). Le bailleur peut répartir une partie de cette assurance dans les charges locatives. Il est vivement conseillé de demander au bailleur quelles assurances il a souscrites.

## « GEBÄUDEVERSICHERUNG » (ASSURANCE IMMOBILIÈRE)

Cette assurance doit être souscrite par le bailleur afin de garantir les risques liés au gaz, aux accidents électroniques, aux incendies, aux dégâts des eaux, à la tempête, à la grêle, à la foudre, aux explosions et implosions. La couverture des risques varie toutefois selon le contrat souscrit.

CONTRAT D'ASSURANCE	QUI S'ASSURE ?	RISQUES ASSURÉS ?
Hausratsversicherung	Locataire	Biens meubles du locataire
Privathaftpflichtversicherung		Dommages causés au logement par le locataire
Vermieterhaftpflicht	Bailleur	Dommages causés à autrui au sein de la propriété du bailleur
Gebäudeversicherung		Biens immeubles du bailleur



## Vocabulaire utile



agent immobilier	Makler ou Immobilienmakler
bailleur / propriétaire	Vermieter / Eigentümer
charges	Nebenkosten
contrat de bail	Mietvertrag
contrat de bail à durée déterminée	Befristeter Mietvertrag / Zeitmietvertrag
contrat de bail à durée indéterminée	Unbefristeter Mietvertrag
décompte de charges	Nebenkostenabrechnung
dépôt de garantie	Kautions ou Sicherheitsleistung
état des lieux	Wohnungsübergabeprotokoll
locataire	Mieter
loyer	Miete
résiliation	Kündigung



## Adresses utiles



### **CENTRE EUROPÉEN DE LA CONSOMMATION**

Bahnhofplatz 3  
77694 Kehl  
Allemagne  
Tél : +49 78 51 991 48 00  
Fax : +49 78 51 / 991 48 11  
E-mail : [info@cec-zev.eu](mailto:info@cec-zev.eu)

### **DEUTSCHER MIETERBUND E.V.**

Littenstr. 10  
10179 Berlin  
Allemagne  
Tél : +49 30 22 323 0  
Fax : +49 30 22 323 100  
E-mail : [info@mieterbund.de](mailto:info@mieterbund.de)

#### Mentions légales

Editeur : Centre Européen de la Consommation / Bahnhofplatz 3 | 77694 Kehl / Allemagne • Tél.: + 49 (0) 78 51 / 991 480 • Fax: + 49 (0) 78 51 / 99 14 811 • E-Mail: [info@cec-zev.eu](mailto:info@cec-zev.eu) • Web: [www.cec-zev.eu](http://www.cec-zev.eu) • Mise à jour : septembre 2018

Cette brochure ne prétend pas être exhaustive mais vise à donner un aperçu des questions et des problèmes posés dans la thématique traitée. Bien que vérifiées, nous ne pouvons garantir l'exactitude des informations contenues dans cette brochure.