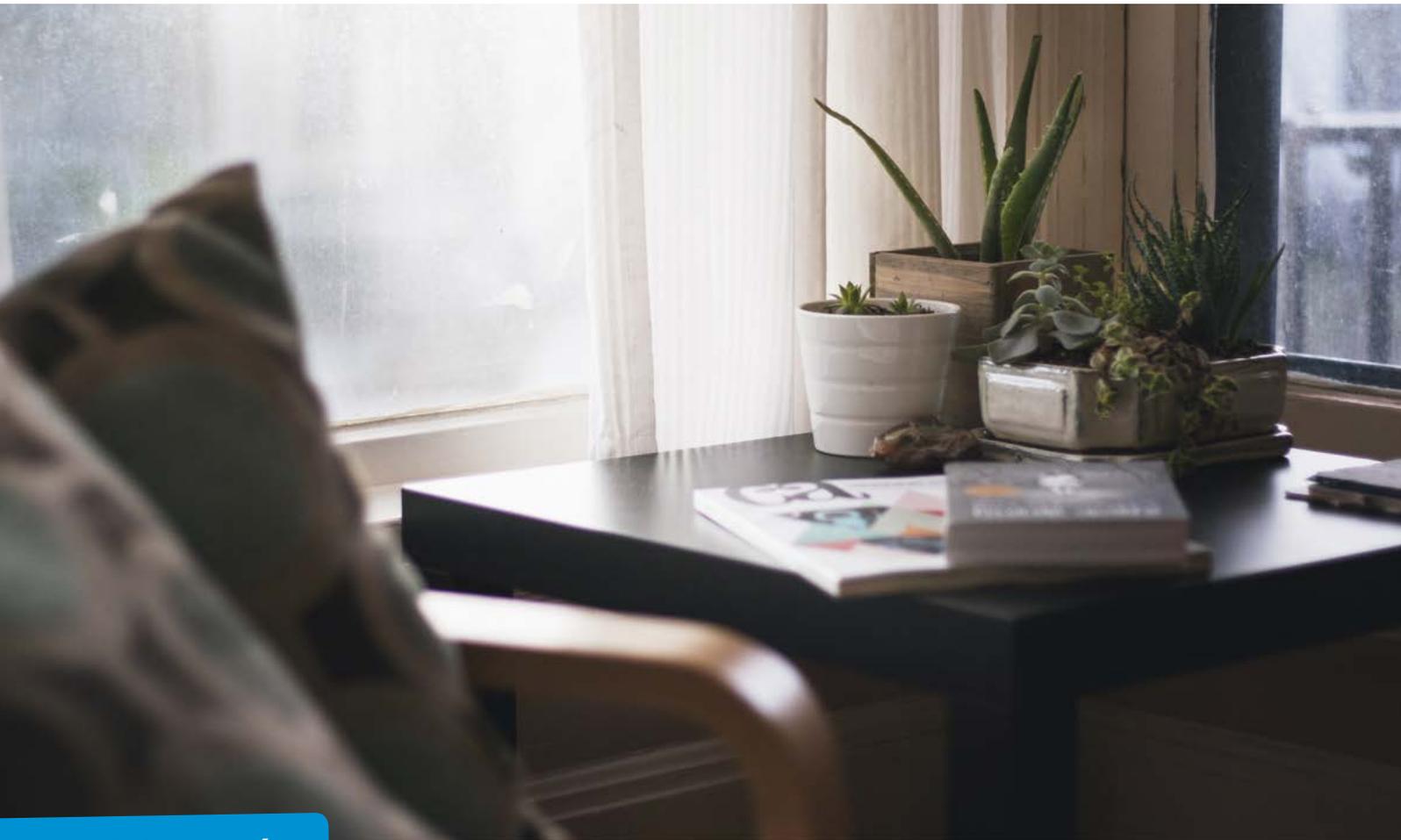




Centre Européen de la Consommation
Zentrum für Europäischen Verbraucherschutz e.V.



Résumé

Vous souhaitez louer un logement en Allemagne ?
Sachez que les règles n'y sont pas les mêmes qu'en
France ! Voici quelques informations générales et
conseils pratiques.

Louer un bien immobilier en Allemagne

MODE D'EMPLOI

PAR VOUS-MÊME

N'hésitez pas à passer par les annonces dans la presse ou sur Internet, par exemple :



- www.immobilienscout24.de
- pour les colocations étudiantes : www.wg-gesucht.de ou sur le site de la « Mietwohnzentrale » de la ville voulue

AVEC UN AGENT IMMOBILIER

Dans ce cas, sachez que les frais d'agence sont réglés par celui qui a recouru aux services de l'agent (le propriétaire le plus souvent), une fois le contrat conclu et pour un montant ne pouvant pas dépasser deux mois de loyer sans charges + TVA.

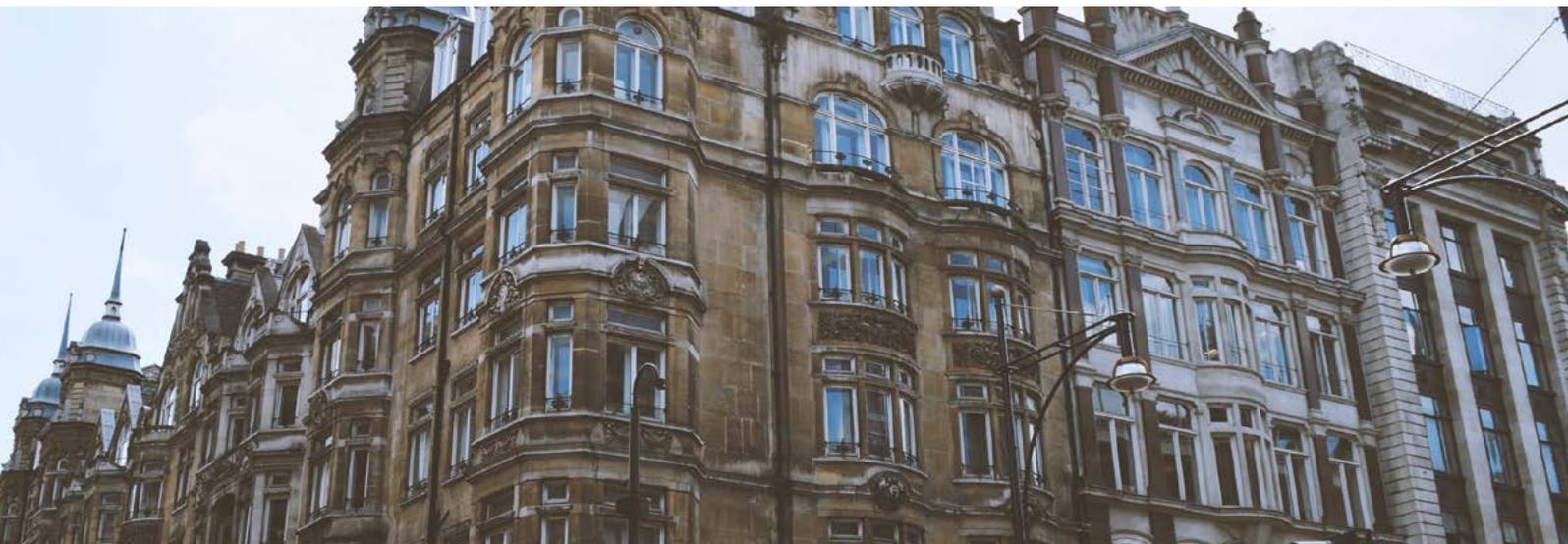
Les garanties demandées par le propriétaire

Un dépôt de garantie mais pas de cautionnement



Le plus souvent, le paiement d'un dépôt de garantie est exigé par le bailleur. Son montant maximum est de trois mois de loyer hors charges et peut être payé en trois mensualités. Il est versé sur un compte spécifique et les intérêts produits seront reversés au locataire à la fin du bail.

À noter il est rare en Allemagne qu'un cautionnement en plus du dépôt de garantie soit requis, sauf dans certaines grandes villes avec une forte demande de logements.



Le contrat de bail

contrat écrit facultatif mais recommandé



Il est possible de conclure valablement un contrat de bail à l'oral ! Nous vous recommandons toutefois de conclure un contrat de bail écrit, mentionnant :

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

Entrée dans le logement

état des lieux facultatif mais recommandé !



L'état des lieux n'est pas obligatoire et il est fréquent qu'il ne soit pas proposé.

Il est toutefois conseillé de faire un état des lieux d'entrée descriptif avec le bailleur en y reportant tout problème éventuel (robinet fonctionnant mal, fissures, etc.). Idéalement cet état des lieux devra être réalisé en deux exemplaires, datés et signés par les deux parties. Vous pouvez également prendre des photos des lieux.



Le loyer et charges

Le loyer est à payer en principe au 3^e jour ouvrable du mois à venir.

Si le contrat de bail le prévoit, son montant peut être révisé chaque année. Il peut en outre être augmenté si :

- le prix du loyer est inférieur au prix du marché. Pour pouvoir appliquer une telle augmentation de loyer, le bailleur doit recueillir l'accord du locataire. En cas de refus de ce dernier, le bailleur devra saisir le tribunal.
- Le propriétaire a réalisé des travaux de modernisation du logement.
- Les charges ont fortement augmenté.



Dans ces trois cas, le propriétaire doit vous informer par écrit de l'augmentation prévue, la justifier et respecter un préavis de trois mois. Dans les deux premiers cas cités, vous bénéficiez en outre d'un droit de résiliation avec un délai de préavis réduit.

Les charges peuvent être fixées forfaitairement ou sur une base réelle : dans ce cas le bailleur devra vous transmettre un décompte de charges annuel détaillé. Pour plus d'informations concernant les charges en Allemagne, nous vous invitons à consulter notre fiche dédiée à cette thématique.

Bon à savoir il existe pour toutes les villes un « Mietspiegel » (prix moyen des loyers) qui vous permettra de comparer le montant réclamé au montant pratiqué dans la région.

L'assurance du logement : pas d'obligation légale

Même s'il n'existe pas d'obligation légale de souscrire une assurance habitation en Allemagne, le bailleur peut l'exiger pour louer son bien. De manière générale ce type d'assurance est conseillé.



Il n'existe pas d'assurance « multirisque habitation » comme en France, mais il est possible de souscrire plusieurs contrats d'assurance spécifiques, permettant ainsi de couvrir les différents risques. Ainsi une Hausratsversicherung permettra d'assurer ses meubles et la Privathaftpflichtversicherung (l'assurance responsabilité civile) de se couvrir contre les dommages causés au logement ou à des tiers. Ces contrats d'assurance sont donc fortement recommandés.

A noter Le bailleur peut aussi avoir souscrit une assurance de son côté et inclure son coût dans les charges. Il est donc conseillé d'éclaircir ce point avec lui.

Etat du logement en cours de location



Si un problème survient pendant la durée du bail, vous devez le signaler immédiatement au bailleur, qui a l'obligation de procéder aux réparations nécessaires.

S'il ne réagit pas, vous pourrez de vous-même réduire le loyer (proportionnellement au problème), sans saisir un tribunal et demander le remboursement des frais que vous pouvez avoir engagés pour éviter un trouble important. Attention, la diminution du loyer n'est pas arbitraire mais se réfère à des tableaux. En outre, en fonction de votre contrat, certains travaux peuvent être à votre charge (« petites réparations », usure etc.). Demandez conseil !

La sous-location possible si elle est acceptée par le bailleur



Vous pouvez sous-louer votre logement mais uniquement si le propriétaire, informé de l'identité du sous-locataire, ne s'y oppose pas.

Attention vous restez seul responsable du paiement du loyer.

La fin du contrat par résiliation



En principe, le contrat de bail est à durée indéterminée et prend fin par résiliation de l'une des deux parties.

Le bailleur peut résilier le contrat de bail :

- s'il a un intérêt légitime à cela (il souhaite se loger dans le bien par ex.) ; il doit alors respecter un préavis d'entre 3 et 9 mois en fonction de la durée d'occupation, ou
- en cas de motif grave (par exemple le non-respect de ses obligations par le locataire) ; aucun préavis ne s'impose alors à lui.

Dans les deux cas, la résiliation devra vous être notifiée par écrit et dûment justifiée.

A noter Si vous souhaitez quitter votre logement, soyez prévoyant ! En Allemagne, le délai de préavis du locataire est de 3 mois et la résiliation doit se faire par écrit, de préférence en LRAR ou par lettre simple que vous remettez au propriétaire contre signature.

Vous pouvez cependant exceptionnellement résilier le contrat sans préavis pour motif grave (non-respect de ses obligations par le bailleur), que vous devrez justifier dans le courrier.

A noter la vente du logement n'entraîne pas en général la résiliation de votre contrat, qui est transmis au nouveau propriétaire. En outre, l'achat du logement doit en principe vous être proposé en priorité.

La sortie du logement : remise en état et dépôt de garantie

Comme pour l'emménagement, aucun état des lieux n'est obligatoire, mais il est conseillé.

A noter De manière générale, l'usure normale du logement est comprise dans le loyer.

Mais attention : le contrat prévoit souvent que le locataire devra supporter le coût des travaux de remise en état : dans un tel cas vous devrez par exemple repeindre le logement en partant !

Si vous avez causé un dommage au bien, vous devrez procéder aux réparations nécessaires avant votre départ. Mais il appartient au bailleur d'en apporter la preuve.

A la sortie des lieux, le bailleur doit vous rembourser le dépôt de garantie avec les intérêts produits. Il est cependant admis qu'il le retienne le temps de s'assurer qu'aucun dommage n'a été causé et que les charges réelles ont bien été payées.



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

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