

Le vivre ensemble

Le locataire n'est pas le seul à habiter son immeuble. Il importe donc que chaque locataire respecte les droits de ses co-locataires et fasse preuve d'un comportement responsable.

Un certain nombre de choses doivent tout particulièrement faire l'objet d'attention. Ces différents points sont en principe indiqués dans le règlement interne qui est généralement partie intégrante du bail.

Il est demandé aux locataires de ne pas faire de bruit entre 22h 00 et 7h 00. et autant que possible pendant toute la journée le dimanche et les jours fériés.

Chaque locataire qui envisage d'organiser une fête est tenu d'en informer au préalable les autres locataires afin de permettre à ses derniers de s'adapter à ces situations exceptionnelles. Certaines parties communes de l'immeuble, telles que par exemple la cage d'escalier, l'entrée de l'immeuble ou la buanderie / cave sèche sont utilisées par l'ensemble des locataires. Ces derniers sont priés de ne pas entreposer dans ces locaux d'objets personnels et de veiller à maintenir ces pièces en ordre.

Les règles de cohabitation entre les locataires sont très précisément définies dans le règlement interne de l'immeuble. Le locataire est pour cette raison tenu de lire attentivement ce règlement.

Ce qu'il faut savoir

Quelques recommandations importantes :

Le locataire doit soigneusement conserver la totalité de sa correspondance avec le propriétaire / syndic.

Certains locataires sont tenus par leur bail, de contracter une assurance habitation ou une assurance de responsabilité civile.

Souscrire une assurance de responsabilité civile est de toute manière fortement conseillé même si cette obligation n'est pas exigée dans le bail.

En l'absence d'assurance de responsabilité civile, un sinistre important peut en effet facilement entraîner pour le locataire des frais considérables.

Centres d'information et de consultation

Le Deutsche Mieterbund (l'Association allemande des locataires) est représenté dans toute l'Allemagne par différentes associations. Devenir membre du DMB vous permettra de bénéficier d'un service conseil compétent pour toutes les questions concernant la location et l'habitat.

Renseignez-vous auprès de votre Jobcenter pour savoir s'il existe une convention avec l'une des associations DMB ! Si oui, demandez un "bulletin d'engagement". Présentez ce document auprès de votre association DMB et inscrivez-vous.

Cette brochure est disponible dans les langues suivantes :

- Anglais
- Allemand
- Arabe

Pour la commander, veuillez vous adresser à :

Ministère des affaires sociales du Land de Basse-Saxe
Bureau de poste
Hannah-Arendt-Platz 2
30159 Hanovre

E-mail : poststelle@ms.niedersachsen.de

Téléphone : (0511) 120 - 0

En cas d'urgence, appeler la **Police** au **numéro 110**.

Pour appeler les **pompiers** ou une ambulance, veuillez composer le **numéro 112**.



**Niedersachsen
packt an**

Wir unterstützen das Bündnis.

www.dmb-niedersachsen-bremen.de

Bienvenue dans votre nouvelle vie !!



INDEX :

Informations concernant les locations d'appartement :

- la recherche d'appartement
- le bail
- le paiement du loyer
- la résiliation du bail
- l'appartement
- Le vivre ensemble
- Ce qu'il faut savoir
- Centres d'information et de consultation

Nous vous apportons les réponses !

www.niedersachsen-packt-an.de

Recherche d'appartement

La personne désireuse de quitter la structure d'accueil des migrants pour emménager dans un appartement de location doit en premier lieu s'adresser à la commune concernée. On lui donnera toutes les informations nécessaires concernant la recherche d'appartement ou la manière de contacter des propriétaires susceptibles de leur louer un appartement.

Le bailleur est en règle générale le propriétaire de l'appartement et autorise le locataire à utiliser celui-ci. Le locataire est tenu d'acquitter un loyer en échange du droit d'habiter l'appartement.

Lorsque le locataire a trouvé un appartement qui lui convient, il lui reste alors à convaincre le propriétaire de la qualité de sa candidature. Le locataire doit en général remplir un formulaire dans lequel il indique ses données personnelles – âge, situation de famille, profession, enfants, titre de séjour, employeur, animaux de compagnie, etc.

Il arrive fréquemment que le locataire doive fournir des informations sur ses revenus car le propriétaire est en droit de savoir si le locataire est ou non en mesure de payer le loyer. Pour prouver sa solvabilité, le locataire doit s'adresser à certaines administrations, qui lui fourniront un justificatif qu'il pourra présenter au propriétaire.

Lorsque le locataire n'est pas en mesure d'acquitter le loyer, l'état peut dans certains cas prendre celui-ci en charge.

Le bail

Propriétaire et locataire signent en général un bail écrit et expriment par leur signature respective leur volonté de respecter les règles stipulées dans ce bail. Aucun des deux signataires n'est ensuite autorisé à contrevvenir aux règles contenues dans ce contrat de location.

Il est pour cette raison impératif que le locataire soit en mesure de comprendre toutes les règles figurant dans le bail et sache exactement quelles sont ces règles qu'il s'engage à respecter par sa signature.

Outre le loyer mensuel, le locataire est tenu de verser au propriétaire une somme unique à titre de caution sur le paiement du loyer. Sauf en cas de dette du locataire envers le propriétaire, la caution est restituée au locataire lorsque celui-ci quitte l'appartement.

Paiement du loyer

Le locataire est en règle générale tenu de payer le loyer au propriétaire en début de mois.

En cas de non-paiement répété du loyer, le propriétaire est en droit de résilier le bail. Le locataire est dans ce cas tenu de quitter l'appartement. Si le locataire éprouve des difficultés financières, il lui est instamment conseillé d'en informer au plus tôt son propriétaire et de contacter les services sociaux dans les meilleurs délais. Cette manière de procéder permet souvent d'éviter les retards de loyer.

En plus du loyer, le locataire doit également acquitter un certain nombre de charges.

Le propriétaire met en effet à la disposition du locataire un certain nombre de prestations dont le locataire fait régulièrement usage, comme par ex. : l'eau, le chauffage, la télévision. La plupart du temps un montant correspondant à ces frais annexes est indiqué dans le bail et doit être versé au propriétaire en même temps que le loyer. Le propriétaire est tenu de calculer régulièrement le montant des charges.

Tous les courriers adressés par le propriétaire au locataire doivent être soigneusement vérifiés et conservés dans un dossier par le locataire. Lorsque le locataire ne comprend pas quelque chose, il a la possibilité de s'adresser à un bureau de conseil spécialisé, comme par exemple une association de locataires.

Résiliation du bail

Le locataire et le propriétaire sont l'un et l'autre habilités à résilier le bail.

Le propriétaire est tenu d'indiquer un motif de résiliation, tandis que le locataire a la possibilité de résilier le bail sans indiquer de raison, sous réserve toutefois d'un préavis de trois mois. Les motifs et les délais sont indiqués dans le bail. En l'absence de règlement sur ce point dans le bail, c'est alors le règlement légal en la matière qui fait autorité.

Que la résiliation du bail soit prononcée par le propriétaire ou par le locataire : Il est conseillé au locataire de consulter un service de conseil aux locataires, qui lui conseillera la meilleure marche à suivre dans son cas particulier.

Dans le cas où le locataire quitte l'appartement, il lui est également recommandé de se faire conseiller par des professionnels. Plusieurs choses doivent en effet être respectées lors d'un déménagement.

L'appartement

En règle générale, le locataire est tenu de laisser l'appartement parfaitement propre et en bon état pour l'arrivée du nouveau locataire. Les défauts éventuels doivent être consignés dans un procès-verbal par le propriétaire et le locataire.

Mais attention ! Dans le cas où le nouveau locataire reprend lors de son emménagement certains éléments de l'appartement (tels que par ex. le revêtement de sol), il lui est vivement conseillé de conclure sur cette reprise un arrangement favorable avec le propriétaire. En l'absence d'entente préalable, il sera plus tard tenu lors de son déménagement d'enlever l'objet en question à ses frais.

Le locataire a la libre disposition de l'appartement. Occuper un appartement signifie inévitablement contribuer au cours des années à l'usure des lieux. Une usure que le propriétaire est tenu d'accepter parce que considérée comme normale. Par contre, il n'est bien entendu pas obligé d'accepter les détériorations ou les destructions causées par le locataire. Ce dernier est en effet tenu de verser au propriétaire des dommages et intérêts pour les objets ou les parties de l'appartement détruits ou détériorés par sa faute.

On ne saurait trop conseiller aux locataires d'éviter de procéder de leur propre chef à des modifications de structure dans l'appartement. Une telle initiative peut autoriser le propriétaire à réclamer des dommages et intérêts.

En cas d'emménagement de co-locataires dans l'appartement, le locataire est tenu d'en informer au préalable le propriétaire. Il importe également de consulter et de respecter les termes du bail à cet égard.

Le locataire est tenu d'informer immédiatement – par écrit de préférence - le propriétaire ou le gérant / syndic, et le cas échéant le concierge, en cas de dommages importants survenus dans l'immeuble et dans l'appartement. Les frais de réfection pour dégâts mineurs dans l'appartement sont souvent à la charge du locataire.

