Logo Hessen

Logo WELCOMECENTER Hessen

Recherche d’appartement et déménagement

La recherche d’un appartement ou d’une maison est probablement votre préoccupation première une fois que vous avez décidé de vous installer en Hesse. Les nouveaux arrivants se posent beaucoup de questions – et parfois elles inquiètent : vais-je pouvoir trouver un logement qui corresponde à ma situation actuelle d’habitat, ou pourrais-je l’améliorer ? Que puis-je me permettre ? Quel quartier résidentiel répond à mes besoins personnels ? Il faut trouver des réponses rapidement.

Si vous êtes bien informé et si vous avez un peu de chance, rien ne s'oppose à une recherche d'appartement fructueuse. Peut-être serez-vous obligé d'accepter des compromis – mais vous n’aurez certainement pas à faire de sacrifices.

Par contre, avant de commencer à chercher un logement, définissez tout d’abord votre budget. Les statistiques montrent que près de six Allemands sur dix sont en location – dans les zones à forte concentration urbaine, même plus. Les loyers sont fonction du quartier, de l’état et de l’âge de l’immeuble ainsi que de sa valeur sur le marché. Plus l’appartement/la maison est bien situé (par exemple de par sa proximité des transports en commun, commerces et écoles), plus le loyer est élevé.

En Allemagne, les appartements sont généralement loués non meublés. La majorité d’entre eux n’est équipée ni de cuisinière, ni de luminaires, ni d’armoires ou de machines à laver la vaisselle ou le linge. Les locataires sont responsables de leur propre ameublement. Dans certains cas, il est possible de racheter la cuisine équipée au locataire précédent. Entre-temps, beaucoup de propriétaires se sont adaptés aux besoins de locataires internationaux et proposent des appartements et des maisons équipés d’une cuisine et de tout autre ameublement – mais cela se reflète alors dans le loyer.

Si votre séjour en Hesse est limité dans le temps, il peut s'avérer utile de louer un appartement meublé. Bien que ces derniers ne soient pas bon marché, il est généralement avantageux de payer un peu plus pour cette formule - souvent, seul un forfait est facturé pour le chauffage et l'eau. On pourra ainsi faire l’économie de l'achat de meubles et de tout équipement nécessaires pour un appartement non meublé.

On fait la différence entre une « Kaltmiete » qui est un loyer sans charges (les frais pour le chauffage, la maintenance et les autres services sont facturés séparément) et une « Warmmiete » ou loyer charges comprises (tous les frais supplémentaires sont inclus dans le prix du loyer). L'électricité est fournie directement au locataire par un fournisseur local d'électricité. Bien que vos charges dépendent de votre consommation personnelle, vous devriez vous renseigner auprès de votre propriétaire sur les montants payés par les locataires précédents afin de mieux estimer vos dépenses mensuelles. Les augmentations de loyer sont limitées par la loi, mais les tarifs des prestations annexes peuvent être remis en cause à tout moment si la municipalité décide par exemple de majorer le prix de l'eau. Les quotes-parts des charges restent les mêmes toute l'année (c.-à-d. que, par exemple, les frais de chauffage en été correspondent à ceux en hiver). Ils sont ajustés par le propriétaire en fonction de votre consommation.

Le contrat de location

Que vous louiez un appartement ou une maison, un contrat de location est toujours conclu. Il s'agit dans la plupart des cas d'un contrat recommandé par l'association Haus & Grund Eigentümerschutz-Gemeinschaft. Le bail doit contenir les éléments suivants :

- Noms des locataires et du propriétaire
- Objet de la location (adresse, nombre de m², prestations complémentaires, telles que la cuisine équipée, garage, etc.)
- Prix de la location
- Le cas échéant, une clause sur les augmentations de loyer
- La prise d'effet du contrat de location
- Les prestations, mentionnées individuellement
- Le nombre de locataires
- Toutes conventions particulières (en cas de violation du contrat, dispositions en cas de sous-location, etc.)
- Les coordonnées bancaires du propriétaire
- L'état des lieux lors de l'emménagement (logement rénové/non rénové)
- Les équipements faisant partie du loyer
- L'autorisation ou non du propriétaire de posséder des animaux de compagnie dans le logement
- La caution (normalement trois loyers mensuels)
- Les mentions sur le mode de paiement de la caution

Notez que la majorité des contrats de location comporte une clause exigeant que l'appartement soit rénové au moment du déménagement. Assurez-vous que soit

spécifiée, dans le bail, la nature exacte des travaux à effectuer.

La durée des contrats de location est généralement indéterminée et comprend un délai de résiliation de trois mois. Cependant, les exceptions sont possibles et le droit de location allemand est relativement complexe. Le fait de signer un contrat de location sans connaître vos droits et obligations peut donc se révéler très coûteux. Il est, par conséquent, conseillé de faire vérifier le contrat par votre société ou un avocat avant de le signer. Vous pouvez également vous renseigner auprès de l'un des multiples centres de protection des locataires de la région. Ces derniers proposent en effet des services de consultation et de représentation en justice. La cotisation, d'environ 50 à 70 euros, comprend une assurance juridique. Veuillez noter qu'un délai d'attente de trois mois est appliqué entre le moment de votre affiliation à l'association de défense des locataires et la prise d'effet de la garantie juridique.

La recherche d'un logement

Beaucoup de chemins mènent à l'appartement idéal. Dressez une liste de vos priorités, suivie d'un certain nombre d'avantages dont vous souhaiteriez bénéficier. Vous préférez peut-être vous passer, par exemple, d'une chambre d'amis, mais en aucun cas d'un jardin. Les décisions seront plus faciles à prendre, si vous savez exactement quels sont les compromis que vous êtes prêt à accepter.

Veillez à être habillé de manière adéquate pour une visite de l'appartement. Les offres de logement intéressantes font l'objet d'une très grande demande. Les propriétaires sont ainsi en situation de pouvoir choisir entre de nombreux candidats.

Ne vous sentez pas offensé si l'on vous demande d'exposer votre situation financière (par exemple, avec une copie de votre contrat de travail et trois bulletins mensuels de paye). Cela est courant.

Si vous avez l'opportunité de faire appel à une agence de relocation, votre recherche de logement en sera facilitée. Ces agences sont très au fait du marché de l'immobilier. Elles peuvent vous éviter des démarches inutiles auprès des agents immobiliers, en vous proposant une présélection et en prenant en charge les négociations contractuelles. La gamme de prix et de services est variable.

La meilleure façon de trouver un appartement est de cliquer sur l'un des nombreux sites immobiliers en Allemagne. En effet, votre recherche en ligne peut faciliter votre décision, car la majorité des annonces en ligne contient les photos des pièces, du bâtiment vu de l'extérieur, de la vue depuis le logement et de son environnement. Vous

vous épargnez ainsi la visite d’appartements, dont les descriptions ne correspondent manifestement pas aux photos jointes.

Indépendamment du fait que vous recherchiez des appartements dans les journaux ou par Internet, la majorité des logements est proposée par des agents immobiliers, qui facturent habituellement des honoraires à hauteur de deux loyers mensuels plus la TVA de 19 %. De temps à autre, on trouve des annonces avec la mention « provisionsfrei », ce qui veut dire que les frais de courtage ne sont pas appliqués. Si vous découvrez une annonce de ce type, agissez très rapidement. Avant toute visite, vérifiez la description et l'adresse du logement : il n’est pas rare qu'un appartement soit proposé par plusieurs agences immobilières.

Conseil

Si vous avez besoin de renseignements concernant le droit locatif, veuillez vous adresser au :

Deutscher Mieterbund
Landesverband Hessen e.V.
Adelheidstraße 70, 65185 Wiesbaden
Tél. : +49(0)611 – 4114050

Deutscher Mieterbund Landesverband Hessen e.V. (en allemand)