

Glossaire du marché locatif allemand

Qu'est-ce qu'un appartement non meublé ? (unmöbliert)

Il n'y a pas de meubles dans l'appartement et celui-ci est vide. Vous trouverez peut-être une cuisinière et un évier, mais c'est tout.

Vous devrez vous procurer vos propres meubles :

- Lit
- Cuisine - Probablement la partie la plus chère
- Connexion Internet - prend quelques semaines. Les fournisseurs d'accès à Internet ne sont pas rapides pour établir des connexions, ou quoi que ce soit d'autre.
- Changer de fournisseur d'électricité - L'électricité est disponible par défaut, mais cela peut devenir cher.
- Mobilier - tables, chaises, lumières, etc.
- Machine à laver, réfrigérateur, lave-vaisselle, etc.

Qu'est-ce qu'un appartement meublé ? (möblierte)

Un appartement meublé comprend la plupart des équipements de base dont vous avez besoin. Votre loyer comprend généralement internet et l'électricité. Le loyer est beaucoup plus élevé, car vous "louez" également les meubles. Les appartements meublés sont une solution décente, lorsque vous êtes nouveau en Allemagne.

Vous pouvez :

- faire votre inscription à la mairie (Anmeldung)
- les louer presque immédiatement, même depuis votre pays d'origine
- Il est plus facile de trouver un appartement meublé qu'un appartement non meublé.

Bien que le loyer soit plus élevé, ce n'est pas une garantie d'obtenir la place si vous postulez. Vous serez toujours évalué par le propriétaire.

Vous pouvez trouver des appartements meublés sur des sites web comme Spotahome, Wunderflats, Housing Anywhere.

Que signifie un appartement de 3 pièces ? (drei Zimmer)

Un appartement de 3 pièces signifie 1 salon et 2 chambres à coucher. Vous avez une cuisine (séparée ou une cuisine "ouverte" incluse dans une des pièces), une salle de bain, un couloir. Il s'agit d'un 3 Zimmer Wohnung.

Qu'est-ce qu'un EBK ?

EBK (Einbauküche) signifie que votre appartement est équipé d'une cuisine. Comme les cuisines peuvent être très chères, cela peut être avantageux.

Que signifie "loyer froid" ? (Kaltmiete)

Le loyer froid (Kaltmiete) est le loyer de base que vous payez pour l'appartement. Il est fixé par mois et vous avez en plus des dépenses supplémentaires.

Le loyer froid ne comprend pas :

- Le chauffage
- Les frais de nettoyage des ordures
- Internet
- L'électricité

Vous versez 3x votre loyer froid à votre propriétaire comme **caution**. Il doit vous la rendre lorsque vous quittez l'appartement. Le cas échéant, le propriétaire peut déduire les frais d'entretien de l'appartement, de réparation, etc. et vous rendre le solde.

Que signifie "loyer chaud" ? (Warmmiete)

Le loyer chaud (Warmmiete) est le loyer total que vous payez pour l'appartement à votre propriétaire.

Le loyer chaud comprend :

- Le chauffage
- Les dépenses pour le nettoyage des poubelles
- Le loyer chaud ne comprend pas :
 - Internet
 - L'électricité

Qu'est-ce qu'une 'Kautiön' ?

Il s'agit d'une garantie pour votre propriétaire - elle ne doit pas dépasser 3 fois votre loyer froid. Le propriétaire doit la placer sur un compte commun ou séparé et vous en envoyer la preuve. Vous avez le droit de recevoir les intérêts accumulés sur ce compte ainsi que le reste de la caution à la fin de votre location. Malheureusement, le propriétaire a jusqu'à 6 mois pour vous le rendre !

Qu'est-ce que l'Anmeldung ?

L'Anmeldung est votre enregistrement dans votre ville. Elle vous permet d'obtenir une carte d'identité fiscale, une carte de bibliothèque et d'accéder à d'autres services. Vous devez prendre rendez-vous pour cela au Bürgeramt, idéalement dans le mois qui suit votre arrivée à Berlin (**légalement dans les 2 semaines suivant votre arrivée**). Vous devez apporter votre contrat de location comme justificatif de domicile à votre rendez-vous d'Anmeldung (**+ Wohnungbestätigung**).

Si votre sous-locataire/locataire principal vous dit que l'Anmeldung n'est pas possible, c'est un signe que la sous-location est illégale (non autorisée par le propriétaire). Vous devriez vraiment essayer de trouver un appartement où vous pouvez vous enregistrer, car le fait d'avoir un contrat de location vous apporte aussi beaucoup d'autres protections.

<https://allaboutberlin.com/guides/anmeldung-in-english-berlin>

Les meilleurs moments pour consulter en ligne les rendez-vous d'Anmeldung sont :

Lun/Mardi - 8h, Mer - 7h/8h30, Jeu - 10h, Ven - 7h.

Que sont le Mieterschutzbund et le Mieterverein ?

Ce sont des syndicats de locataires que vous pouvez rejoindre si vous avez un contrat de location (Mietvertrag). Vous devez payer une petite cotisation, mais après cela, vous pouvez les appeler pour obtenir des conseils gratuits et ils vous aideront en cas de litige sur le loyer. Nous vous recommandons vivement d'en rejoindre une si vous le pouvez.

Quelle est la différence entre unbefristet / befristet Mietverträge ?

Un **Mietvertrag unbefristet** est un contrat de location illimité. Normalement, il est assorti d'une période de location minimale, souvent de deux ans. Cela signifie que si vous voulez déménager avant la fin de ces deux ans, vous devez donner un préavis de trois mois et trouver un locataire approprié pour vous remplacer. Attention toutefois, si vous louez à un

propriétaire privé, celui-ci peut reprendre le logement si lui-même ou un membre de sa famille souhaite y emménager. Dans ce cas, il doit vous donner un préavis de 3 mois (ou de 2 semaines seulement si vous louez un logement en sous-location meublée !)

Un **befristet Mietvertrag** est un contrat à durée déterminée (par exemple 6 mois ou 1 an). La limite de temps est bien sûr embêtante, mais elle peut vous donner une certaine sécurité, car votre propriétaire/sous-locataire n'est pas autorisé à vous le reprendre avant cette date, même s'il veut emménager (Olivia a récemment testé cela par le biais du Mieterschutzbund, donc s'ils disent autre chose, ils se trompent !)

Encore une fois, l'essentiel est de disposer d'un contrat écrit en bonne et due forme, signé par vous et votre propriétaire. Cela protégera vos droits et vous permettra de demander conseil à un syndicat de locataires.

Qu'est-ce que Abschlagszahlung ?

Il s'agit d'une redevance pour le mobilier et l'aménagement du locataire précédent, qu'il peut vous demander de payer d'avance si vous souhaitez louer son appartement. Parfois, ces frais peuvent être excessivement élevés et constituent essentiellement des pots-de-vin. Actuellement, il n'y a pas beaucoup de réglementation en la matière et les appartements meublés sont souvent plus difficiles à soumettre à la Mietpreisbremse.

Que sont les Nebenkosten ?

Il s'agit des coûts de l'eau chaude, du chauffage et des coûts généraux de l'immeuble. Ils sont inclus dans le loyer chaud, mais peuvent augmenter (si le prix du gaz augmente par exemple). Ils ne comprennent pas l'électricité et Internet, et parfois pas non plus le gaz pour les fours/cuisinières.

Qu'est-ce qu'un SCHUFA ?

Une SCHUFA est un institut de crédit recensant les dettes des personnes résidant en Allemagne (par des moyens pas toujours transparents et cela par une société privée). Vous aurez besoin d'un compte bancaire allemand (le N26 est facile à obtenir car il nécessite moins de documents ni d'Anmeldung) pour que la vérification puisse avoir lieu. Vous devez souvent fournir votre certificat SCHUFA aux propriétaires potentiels. Il coûte 29,95EUR.
<https://www.meineschufa.de/de/>

Qu'est-ce qu'une Mietschuldenfreiheitsbescheinigung ?

Lorsque vous déménagez à Berlin, votre prochain propriétaire peut vous demander un certificat d'absence de dettes. Il s'agit d'un document signé par votre ancien propriétaire attestant que vous n'avez aucune dette envers lui. Les Wunderflats et autres appartements de courte durée ne l'exigent pas, ce qui est utile pour les personnes qui déménagent ici pour la première fois. Si votre propriétaire ne vous en donne pas, vous pouvez montrer à vos futurs propriétaires les 3 à 6 derniers mois de paiement du loyer sur votre relevé bancaire.
<https://ratgeber.immowelt.de/a/mietschuldenfreiheitsbescheinigung-ueblich-aber-nicht-erzwingbar.htm>

Qu'est-ce que le Staffelmiete ?

Il s'agit d'un loyer progressif qui augmente au fil du temps d'un montant limité, par exemple de 10 %. Il faut s'en méfier, car certains sites Web de logement proposent un loyer bon marché pendant 3 ou 6 mois, qui augmente ensuite. Cela doit figurer dans votre contrat. Si

vous avez déjà signé un tel contrat, pas de panique ! Il est encore possible de négocier - les augmentations de loyer pourraient être illégales. Demandez à un syndicat de locataires de vérifier le contrat. Vous pouvez peut-être négocier un plafonnement des augmentations de loyer sur un certain nombre d'années, par exemple.

Qu'est-ce qu'un Indexmietvertrag ?

Ce type de contrat permet au propriétaire d'augmenter chaque année le loyer en fonction de l'inflation (%). Cela signifie que votre loyer augmentera chaque année, ce n'est donc pas un type de contrat idéal. Le % ajouté au loyer correspond à l'augmentation de l'inflation de l'année précédente. La forte inflation de 2023 pourrait donc encore affecter votre loyer en 2024. Si vous avez déjà signé un tel contrat, pas de panique ! Il est encore possible de négocier - les augmentations de loyer pourraient être illégales. Demandez à un syndicat de locataires de vérifier le contrat. Vous pouvez peut-être négocier un plafonnement des augmentations de loyer sur un certain nombre d'années, par exemple.

Qu'est-ce que le Mietspiegel (miroir des loyers) ?

Il s'agit du loyer moyen pour votre région et votre type de propriété. Votre propriétaire ne doit pas vous faire payer plus de 10 % de plus que ce loyer moyen (il y a bien sûr des exceptions, ce qui rend la chose assez difficile en pratique). Vous pouvez vérifier quel devrait être votre loyer pour votre type de propriété ici : <https://mietspiegeltable.de/mietspiegel-berlin/>

Qu'est-ce que le Mietpreisbremse ?

Il s'agit d'un frein au loyer - théoriquement, il s'agit d'un mécanisme légal qui peut être utilisé pour obtenir une déduction ou un remboursement du loyer de la part de votre propriétaire si vous pouvez prouver qu'il vous facture un loyer nettement supérieur au Mietspiegel sans raison valable (par exemple, pas de meubles, pas de rénovations). Si vous êtes membre d'un syndicat de locataires, celui-ci peut vous aider à déterminer si vous avez les raisons d'appliquer ce mécanisme à votre propriétaire. <http://capitallanguagesolutions.com/en/mietpreisbremse/>

Qu'est-ce que le WBS (Wohnberechtigungsschein) ?

Le Wohnberechtigungsschein est la preuve officielle en Allemagne que vous pouvez emménager dans un appartement WBS financé par les pouvoirs publics. Le WBS est le document avec lequel vous pouvez prouver que vous avez droit à un tel appartement locatif subventionné par la WBS.

La base juridique du Wohnberechtigungsschein est le § 5 Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) en relation avec le § 27 Abs. 3 à 5 de la Wohnraumförderungsgesetz (WoFG).

Le Wohnberechtigungsschein est destiné à fournir des logements abordables aux ménages à faibles revenus. Pour en bénéficier, vous devez gagner moins que les limites de revenu de l'OBS. Mais attention. Le certificat WBS est une affaire d'État ! Cela signifie que chaque État fédéral régleme diffèrement les limites de revenu.

Vous devez demander un certificat de droit au logement à l'administration de la ville, du district ou de la commune. En règle générale, c'est l'office du logement qui est responsable pour vous. Vous pouvez télécharger le formulaire de demande d'attestation de droit au

logement sur la page d'accueil de votre lieu de résidence. Les formulaires de demande peuvent varier selon l'État et la commune. Sur cette page, vous trouverez une sélection de villes et de districts. Vous y trouverez toutes les informations nécessaires. Vous pouvez également trouver les formulaires sur la page d'accueil de votre mairie.

La demande d'un OTP prend entre 2 et 4 semaines. Des frais de traitement liés au revenu sont perçus lors de la demande. Le montant doit être payé en espèces et varie entre 5 et 25 euros selon le lieu de résidence.

Vous devez présenter les documents suivants pour une OTP :

- Formulaire de demande d'OTP
- Déclaration de revenus (preuve des revenus des 12 derniers mois)
- Attestation de revenus (remplie et signée par l'employeur)
- Certificat d'enregistrement du bureau du contrôle des habitants (copie)
- Pièce d'identité (copie)

Si applicable à votre cas :

- Déclaration de partenariat
- Déclaration de garde conjointe
- Certificat de naissance de vos enfants (copie)
- Certificat de mariage (copie)
- Certificat d'invalidité (copie)
- Preuve de la pension alimentaire versée

Qu'est-ce que le formulaire "ein/e Bürge oder eine Bürgin Guarantor" pour les personnes à faible/sans revenu ?

La garantie locative est, par définition, une garantie pour un rapport locatif. Le garant est donc responsable pour le locataire si ce dernier ne paie pas son loyer ou les Nebenkosten, ou ne répond pas à une autre demande du propriétaire.

En outre, la garantie pour un locataire peut protéger le propriétaire contre les dommages causés par le locataire : Si le locataire casse quelque chose dans l'appartement, le garant doit payer au propriétaire les frais de réparation du dommage si le locataire lui-même n'est pas en mesure de le faire.

En particulier dans le cas de jeunes locataires qui ne disposent pas encore d'un revenu fixe, les propriétaires veulent se protéger contre une éventuelle insolvabilité et exigent donc souvent qu'une garantie soit déposée avec le contrat de location.

Dans de nombreux cas, cette garantie de loyer est ensuite reprise par les parents (garantie parentale).

Cependant, des amis ou autres personnes privées peuvent également se porter garants du loyer. Pour pouvoir être utilisé comme garant, deux conditions doivent être remplies :

La personne doit avoir atteint l'âge de 18 ans.

La personne doit être financièrement capable de se substituer au locataire en cas de sinistre. Les propriétaires exigent généralement une preuve à cet effet. (Preuve de revenus)

Qu'est-ce qu'une Wohnungsbaugenossenschaft ?

Il s'agit d'une coopérative de logement. Il en existe plusieurs dans la ville. Elles proposent des loyers plus bas en échange du paiement de cotisations/parts sociales, de sorte que vous devenez membre de la coopérative. Vous devez faire une demande, puis vous serez inscrit sur une liste d'attente. Les listes d'attente peuvent être longues, mais si vous envisagez de rester ici à long terme, cela peut être une bonne option.

flatwiseberlin.de