

Guide

Pour les locataires étranger(e)s



français

Chers mesdames et messieurs,

en Allemagne il y a certains comportements et règles pour les locataires que tout le monde doit respecter.

Dans ce guide nous donnons des conseils et des explications pour avoir un aperçu.

Si vous cherchez de l'aide et du soutien vous trouverez un aperçu sur la dernière page de ce guide dans lequel les adresses ou les centres de consultation sont donnés.

1. Contrat de location et protocole de livraison

Le contrat de location et le protocole de livraison sont des documents importants parce qu'ils réglementent les droits et obligations de la location. Dans le protocole de livraison l'état de l'appartement et les relevés de compteur d'électricité, d'eau froide et chaude et de chauffage sont par exemple enregistré. Ceci est important pour la comptabilisation des coûts d'exploitation ultérieurs. Lors de l'acquisition de l'appartement, vous recevrez du propriétaire le protocole. Vérifiez que tout est correcte dans le protocole. S'il vous plaît, gardez bien le protocole et le contrat de location afin de pouvoir revérifier à chaque moment vos droits et devoirs.

Dans le cas où vous voulez prendre un logement avec caution ou part de coopérative, le paiement est une condition pour l'achèvement du contrat. Si vous dépendez du bureau sociale ou du centre d'emploi, vous pouvez faire une demande à cette institution pour la prise en charge des frais de la caution ou de la part de la coopérative. L'approbation de ce service peut s'effectuer comme un crédit ce qui signifie que plus tard cette somme devra être remboursé à cette institution.



2. Changement de domicile ou d'adresse

Notez bien que pour chaque changement de domicile ou d'adresse, il est obligatoire par loi d'informer les différentes autorités. Ainsi il est garanti que vous êtes joignable et pouvez recevoir tous vos documents importants à votre nouvelle adresse. Dans le cas où vous ne déclarez pas cela dans le registre d'état civil ou dans le bureau du citoyen durant les deux semaines qui suivent le changement de logement, il est prévu selon la loi selon § 19 dans la loi fédérale d'enregistrement (Bundesmeldegesetz) une amende à payer.

Vous recevrez de votre loueur un certificat du donneur du logement (**Wohnungsgeberbescheinigung**) que vous devez déposer dans le bureau du registre de l'état civil (Einwohnermeldeamt). Ensuite vous pouvez prendre un rendez-vous sur la page www.magdeburg.de avant de vous rendre dans le bureau du citoyen.

2.1. Changement d'adresse chez les autorités

Vous devez absolument informer les bureaux desquels vous dépendez. Ces derniers sont par exemple:

- Les bureaux de citoyen pour le changement d'adresse dans la carte d'identité ou respectivement les papiers de véhicule (Bürgerbüro)
- Bureau social (Sozial- und Wohnungsamt)
- Bureau de la jeunesse (Jugendamt)
- Centre d'emploi (Jobcenter)
- Bureau fiscal (Finanzamt)

2.2. Changement d'adresse dans l'autres institutions

La nouvelle adresse doit être donnée à chaque personne avec laquelle vous êtes en contact sociale ou contact d'affaire. Cela est valable spécialement pour:

- Les banques (Sparkasse, Postbank, Volksbank ou autres). Dans le cas où une banque se trouve à côté de votre nouveau logement, il existe la possibilité de transférer votre compte dans celle-ci.
- Jardin d'enfants et écoles de vos enfants
- Employeur
- Avocat
- Compagnie de téléphone
- Fournisseurs de télévision et d'Internet
- Organisations, entreprises et institutions ayant une obligation contractuelle à payer
- Associations etc.
- Compagnies d'assurance comme l'assurance maladie, l'assurance responsabilité civile, l'assurance automobile etc.

2.3. Changement d'adresse pour des contrats courants particuliers

Vous avez des contrats de téléphone ou d'internet autonomes dans votre appartement, vous devez là, aussi communiquer votre nouvelle adresse.

2.4. Rediriger le courrier par la poste

Vous pouvez transmettre un ordre de faire suivre votre courrier dans chaque agence de la poste ou par internet. L'avantage est que les lettres de vos destinataires, qui n'ont pas encore eu votre nouvelle adresse, vont être transmises automatiquement par la poste.

Ce service n'est malheureusement pas gratuit. Les frais sont de 19,90 Euro pour six mois et 26,90 Euro pour douze mois.

Cliquez ici pour la demande en ligne: www.nachsenden.info

3. Enregistrement

3.1. La société d'électricité

Enregistrez vous s'il vous plait dans une compagnie d'électricité. Pour l'inscription il vous faut l'état de la consommation indiquée par le compteur d'électricité, marqué dans le protocole de l'état de lieu par votre loueur.

Certains propriétaires, tels que WOB AU Magdeburg mbH prennent en charge cette inscription pour vous.

3.2. Centre d'encaissement des redevances radio et TV (GEZ)

Vous disposer d'une radio, d'un téléviseur, d'un ordinateur ou d'un téléphone portable avec accès à l'Internet, vous devez vous faire enregistrer au centre d'encaissement des redevances radio et TV et vous devez payer les frais. Si vous recevez de l'aide sociale, vous n'êtes pas obligé de payer les frais, mais vous devez vous faire enregistrer quand même. La demande d'enregistrement se trouve au service chargé d'enregistrer les déclarations de résidence ou dans les bureaux du citoyen. Vous recevrez l'exemption des frais avec le permis dans le centre d'emploi ou dans le bureau social.

Plus d'informations peuvent être trouvées sur: www.rundfunkbeitrag.de

3.3. Internet et télévision

Pour une connexion télé ou internet, vous signez un contrat particulier et payant avec le fournisseur respectif. Le contrat entrainera des frais qui vous incombent. Si vous voulez mettre fin au contrat, il y'a un délai de préavis à respecter.

3.4. Assurance de maison et de responsabilité civile

Une assurance des articles ménagers est importante, puisque dans l'inventaire du logement existe une protection alors pour les appareils, les objets utilisés et d'occasion. Par conséquent, il existe une couverture d'assurance pour les dommages causés par le feu, l'eau courante, les tempêtes, la pluie (grêle), le vol par effraction, le braquage, et le vandalisme. Si un cas de dommage venait à se produire et qu'il n'existe aucune couverture d'assurance, vous devez vous charger personnellement de coûts. Vous devez aussi absolument conclure une assurance de responsabilité civile. Les risques de la responsabilité civile en tant que personne privée exposée aux situations de la vie quotidienne sont ainsi couverts.

Attention: Si vous causez des dommages, vous êtes entièrement responsable!

Important!

Lorsque vous souscrivez une assurance, notez les termes et les délais de préavis.

4. Problèmes avec l'appartement

A l'apparition de problèmes, comme les dégâts dans l'appartement ou le couloir, vous pouvez vous adresser gentiment à votre loueur pour solliciter son aide et soutien. Vous trouverez l'adresse du loueur dans les documents du contrat de location. Pour les problèmes spéciaux, comme une rupture d'un tuyau d'eau est généralement le propriétaire/service d'urgence à informer. Pour ces urgences, vous trouverez les numéros de téléphone correspondants dans les entrées de la maison.



5. Changements structurels, ajouts et conversions dans l'appartement

Si vous souhaitez apporter des modifications structurelles à votre appartement, telles que des installations ou des conversions (p. Ex. Pose de stratifié ou carrelage ...), vous devez d'abord informer le propriétaire et obtenir son consentement. Il y a des exigences pour la qualité du travail à observer pendant l'exécution. Des accords sont également conclus quant à savoir si et quelles mesures devraient être annulées lorsque vous déménagez.

6. Déménagement

S'il vous plaît noter la période de préavis pour l'appartement et les fournisseurs d'électricité, de téléphone, de télévision et d'Internet qui est habituellement de trois mois. Les délais peuvent être trouvés dans les contrats respectifs.

Si vous recevez des prestations du centre d'emploi ou du bureau sociale, vous devez soumettre l'offre de location avant la signature du contrat afin de pouvoir évaluer son adéquation. Ensuite vous pouvez demander le paiement pour le loyer et la réinstallation.

Si vous n'avez pas encore de permis de séjour permanent et que vous avez le statut Duldung (tolérance) ou Aufenthaltsgestattung (papier d'asile), vous devez obtenir le consentement écrit du bureau de l'immigration et du bureau sociale pour emménager dans l'appartement.

L'approbation est disponible sur demande.

Attention:

Si vous avez conclu un bail sans ce consentement, cela peut entraîner le refus du coût du déménagement et du loyer.

7. Règlement intérieur de l'habitat

S'il vous plaît noter les règles de la maison. En Allemagne sont certaines règles et une bonne coexistence entre vous et vos voisins très important. Ensemble avec le bail d'une maison vous recevrez un règlement de la maison dans lequel diverses règles sont enregistrées.

a) Eviter les bruits:



- Radio et télévision doivent être à tout moment seulement avoir un volume en harmonie avec la maison.
- Ne pas faire du travail bruyant (par exemple: passer l'aspirateur, utiliser le marteau ou faire de la musique) dans l'appartement pendant les heures de repos quotidiennes de 13 heures à 15 heures et de 22 heures à 7 heures.
- Aucun travail bruyant ne doit avoir lieu les dimanches et jours fériés.
- Pendant des fêtes ou des rencontres avec plusieurs visiteurs, qui durent plus tard que 22h, il faut avertir les voisins (avec une affiche par exemple).

b) Maintenir l'ordre et la propreté:

Chaque locataire est demandé de faire attention à la propreté du couloir, du cave, des combles, du garage et des parkings. Dans certain immeubles, le nettoyage est fait par une agence et les frais sont mis sur frais d'exploitation de chaque locataire d'immeuble. Si dans votre immeuble, le locataire est responsable du nettoyage, il y a un plan de nettoyage, après lequel vous devez vous renseigner.

En Allemagne le tri des déchets est très important. Il embellit l'environnement et il diminue les frais du traitement des ordures.

Élimination des déchets ménagers:

Les déchets sont à mettre dans des poubelles appropriées.
La séparation des ordures est à respecter.



- **Poubelle noire** pour les déchets de la maison
- **Poubelle jaune** pour le plastique
- **Poubelle marron** pour la nourriture
- **Poubelle bleue** pour le papier

Les poubelles doivent être refermées pour éviter les mauvaises odeurs.

Évitez d'obstruer l'égout et les toilettes!



Attention:

Les restes de nourriture, les textiles et les articles de toilette ne vous jettent pas dans les toilettes!

Mise au rebut des déchets encombrants:

Pour l'élimination des meubles défectueux ou anciens, une demande doit être faite auprès de la société de gestion des déchets de la ville de Magdebourg.

Pour votre appartement vous pouvez ramasser deux fois par an jusqu'à 2 m³ de déchets volumineux ou jusqu'à 4 m³ de déchets volumineux une fois par an gratuitement. De l'enregistrement à la collecte des déchets encombrants vous prévoyez environ 4 semaines.

Les meubles devraient être apportés à la rue seulement le jour du ramassage!

Les applications peuvent être trouvées sur:

www.magdeburg.de/Leben-in-Magdeburg/Umwelt/Abfall

c) Assurez la sécurité:



- S'il vous plaît ne posez rien dans les escaliers pour assurer les issues de secours et de sauvetage. Contrairement au cas d'une urgence (par exemple en cas de feu), ils mettent en danger votre vie et la vie des autres résidents.



- Les entrées des immeubles doivent être généralement maintenues fermées pour éviter que les personnes non autorisées puissent entrer.



- Pour éviter le risque de feu, il est interdit de faire du barbecue dans la cour et sur le balcon.



- Fumer est interdit dans les endroits communs, par exemple les couloirs, les combles, la cave etc.

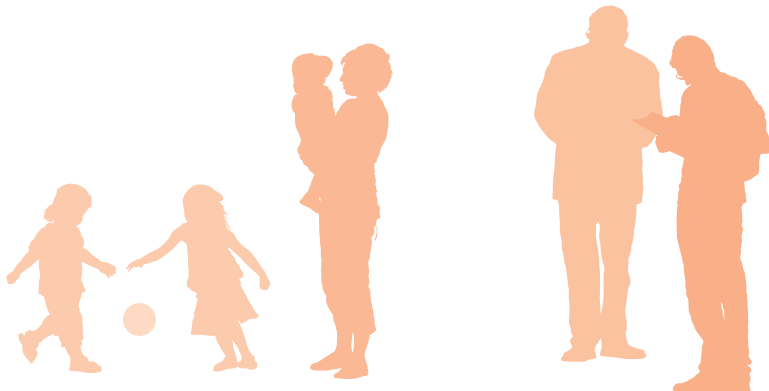
d) Les antennes réceptrices audiovisuelles

Pour recevoir une chaîne de votre pays d'origine il faut installer une parabole. Pour cela l'autorisation écrite de votre loueur est nécessaire.

Le consentement du propriétaire peut être lié à une condition où et comment vous pouvez installer un récepteur satellite.

e) Les animaux domestiques

Les animaux (tels que: chiens, chats, ou animaux exotiques) ne sont permis qu'avec l'autorisation du loueur.



8. Les coûts d'énergie

L'énergie doit être utilisée avec parcimonie pour réduire les coûts et protéger l'environnement. Pour la consommation d'électricité, d'eau et de chaleur, vous devez payer en fonction de votre consommation individuelle.

a) Chauffage et fenêtres



- Ouvrez la fenêtre plusieurs fois par jour! Les fenêtres doivent être complètement ouvertes et l'appareil de chauffage doit être protégé contre le gel (niveau astérisques) pendant le processus de ventilation. Évitez les fenêtres inclinées de façon permanente car des moisissures peuvent se former.
- Il faut chauffer chaque chambre pareillement, même si vous ne l'utilisez pas très souvent. La température ne doit pas descendre en dessous de 16 degrés. C'est seulement avec la même distribution de chaleur dans chaque chambre qu'on peut économiser de l'énergie.

b) Eau

- Prendre une douche économise plus d'eau que prendre un bain.
- Ne laissez pas couler l'eau tout le temps pendant que vous brossez les dents ou rasez.
- Faire de la vaisselle avec l'eau coulant entraîne beaucoup de frais. Mettez l'eau dans le lavabo et nettoyez votre vaisselle. Éviter de décongeler ou refroidir les aliments sous l'eau courante coulant.

c) Electricité

- Allumer la lumière seulement dans les chambres où vous vous trouvez.
- L'utilisation des ampoules de consommation basse est recommandée.
- Éteignez entièrement les appareils électriques (par exemple Téléviseur, Radio, Ordinateur, Chaîne Hi fi etc.) (Ne laissez pas en mode stand by) L'utilisation des multiprises qu'on peut éteindre ou des prises avec télécommande sont adaptées. Il faut être économe avec l'énergie pour réduire vos coûts et sauvegarder l'environnement.
- Il y a différentes méthodes pour savoir combien d'énergie vous consommez. Si vous consommez plus d'énergie que vous devez, vous êtes obligé de payer le supplément. Le paiement supplémentaire des coûts d'exploitation déraisonnables élevés est à supporter personnellement, même si vous êtes pris en charge par le centre d'emploi ou les services sociaux.

Définitions:

Les coûts d'exploitation de facturation (Betriebskostenabrechnung)

Les coûts d'exploitation sont les coûts de fonctionnement (tels que l'eau, le chauffage, le nettoyage de la propriété et de la route, l'assurance de l'immeuble, les taxes, etc.) engagés par le propriétaire de la maison ou du terrain. Il est convenu dans le bail que le locataire paie cela mensuellement dans le cadre du loyer.

Après un an est ensuite réglé, le montant dans lequel le locataire a causé des coûts d'exploitation. Le résultat est affiché dans l'état des coûts d'exploitation. Si le locataire consomme plus qu'il n'a payé, il doit rembourser de l'argent. Un crédit sera remboursé.

Assurance:

L'assuré paie régulièrement une certaine somme d'argent à l'assurance. En conséquence l'assurance garantit un règlement des sinistres en cas de dommage.

Exemples: assurance responsabilité privée, assurance ménage

La coopérative (Genossenschaftsanteil)

La coopérative est une forme particulière d'entreprise. Pour devenir membre d'une coopérative, une part coopérative doit être acquise. Selon la taille de l'appartement, plusieurs actions coopératives doivent être acquises.

La caution:

Comme une caution, la garantie de location est mentionné, qui peut revenir au propriétaire, si le locataire ne respecte pas ses obligations de location ou de dommages. La caution doit souvent être payée avant la remise des clés.

Contrat de location:

En Allemagne, un contrat de location est un contrat contractuel mutuel pour la location temporaire contre paiement et une partie (le propriétaire) accepte d'accorder à l'autre partie (le locataire) l'utilisation de la propriété louée, tandis que la contrepartie du locataire est le paiement du loyer convenu.

Protocole de livraison:

Un protocole de livraison est un enregistrement écrit de l'état d'une propriété louée donnée au locataire lorsqu'il emménage ou lorsqu'il déménage. Il sert à enregistrer les dommages causés par le locataire ou les défauts existants de l'appartement lors de l'entrée ou de la sortie. L'avantage du protocole de livraison est la possibilité de prévenir toute anomalie dans l'état de la location au moment de la remise.

Relevé de compteur:

Pour enregistrer la consommation d'électricité, d'eau, de chauffage, etc., les compteurs respectifs doivent être lus. Ceux-ci sont généralement dans le sous-sol de la maison ou dans la salle de bain (pour l'eau).

Certificat du donneur du logement (Wohnungsgeberbescheinigung):

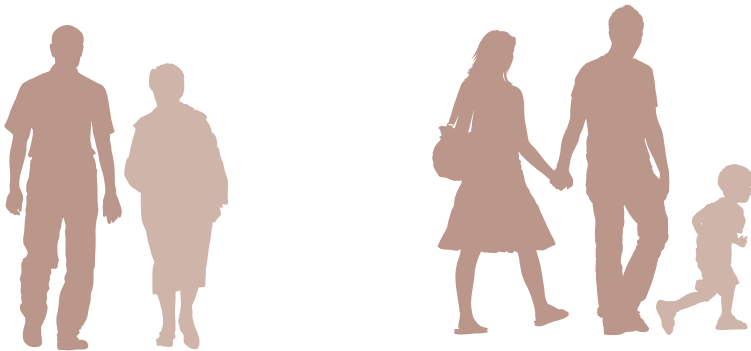
Le certificat du donneur du logement (Wohnungsgeberbescheinigung) est un document nécessaire pour l'inscription au bureau du registre de l'état civil (Einwohnermeldeamt). Le certificat est remis avec la conclusion du bail par le propriétaire.

ARD ZDF Deutschlandradio

C'est un radiodiffuseur de service public, qui veut une contribution définie du citoyen pour chaque ménage.

La période de préavis:

La période de préavis est la période entre la résiliation et la fin du contrat causée par la résiliation.



2e édition / Septembre 2018 c Tous droits réservés

Dieses Projekt wird gefördert vom Ministerium für Inneres und Sport Sachsen-Anhalt.

Publié par:

Landeshauptstadt Magdeburg | Sozial- und Wohnungsamt | Abt. Zuwanderung
Caritasverband für das Bistum Magdeburg e.V. | Interkulturelles Beratungs- und Begegnungszentrum
Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH
Wohnungsbaugenossenschaft Magdeburg-Stadtfeld eG
Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG
MWG-Wohnungs-genossenschaft eG Magdeburg

Droits d'auteur/ droits accessoires

Die veröffentlichten Inhalte und bereitgestellten Informationen unterliegen dem deutschen Urheberrecht und Leistungsschutzrecht. Jede Art der Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung, Einspeicherung und jede Art der Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechts bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des jeweiligen Rechteinhabers. Das unerlaubte Kopieren/Speichern der bereitgestellten Informationen ist nicht gestattet und strafbar.

Où puis-je obtenir de l'aide? / Adresses importantes:

Conseils et informations

Caritas Association pour la Diocèse Magdeburg e.V.
Conseil interculturel et centre de réunion
Karl-Schmidt-Str. 5c
39104 Magdeburg
Tel.: 0391 408 05 14 oder 0391 408 05 15

Verbraucherzentrale Magdeburg

Breiter Weg 32
39104 Magdeburg
Tel.: 0391 543 9979

Mieterverein Magdeburg

Otto-v.-Guericke-Str. 6
39104 Magdeburg
Tel.: 0391 561 91 55 oder 0391 541 01 09
E-Mail: info@mvmd.de

Bureaux civils (Bürgerbüro) de la ville de Magdebourg:

Bureau centre: Leiterstr. 2A
Bureau l'est: Tessenowstr. 15
Bureau dans le sud: Salbker Chaussee 67
Bureau l'ouest: Bruno-Beye-Ring 50
Bureau dans le nord: Lübecker Str. 32

Agences de conseil en dette pour les dettes locatives ou les dettes énergétiques

Bureau sociale (Sozial- und Wohnungsamt Magdeburg)
Wilhelm-Höpfner-Ring 4
39116 Magdeburg
Tel. 0391 540 34 08

Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband

Wienerstr. 2
39108 Magdeburg
Tel.: 0391 629 33 73

Internationaler Bund e.V. Magdeburg

Walther-Rathenau-Str. 30
39104 Magdeburg
Tel.: 0391 739 10 89

AWO Kreisverband Magdeburg e.V.

Thiemstr. 12
39104 Magdeburg
Tel.: 0391 406 80 31

Demandes de prise en charge de frais de réinstallation et de location

Centre d'emploi (Jobcenter Landeshauptstadt Magdeburg)
Otto-v.-Guericke-Str. 12a
39104 Magdeburg

Bureau sociales (Sozial- und Wohnungsamt Magdeburg)

Wilhelm-Höpfner-Ring 4
39116 Magdeburg
Tel.: 0391 540 34 08

Meubles et articles ménagers

AQB gGmbH

Morgenstr. 10
39124 Magdeburg
Tel.: 0391 72 72 60

GISE

Schönebecker Str. 56
39104 Magdeburg
Tel.: 0391 40 95 10 7

Appartements

WOBAU – Wohnungsbörse

Breiter Weg 117a
39104 Magdeburg
Tel.: 0391 610 44 44

Wohnungsbaugenossenschaft

Otto von Guericke eG
Scharnhorstring 8/9
39130 Magdeburg
Tel.: 0391 726 12 00

Wohnungsbaugenossenschaft Magdeburg-Stadtfeld eG

Peter-Paul-Str. 32
39106 Magdeburg
Tel.: 0391 568 49 10

MWG-Wohnungsgenossenschaft eG Magdeburg

Letzlinger Str. 5
39106 Magdeburg
Tel.: 0391 569 84 44

Plus d'informations peuvent être trouvées sur la page en ligne du guide de migration sous: www.willkommen-in-magdeburg.de