

À la maison avec GESOBAU

Vivre plus facilement

Hier wohnt Berlin.

GESOBAU



BIENVENUE CHEZ GESOBAU

Vous venez tout juste de trouver votre appartement ou vous avez récemment emménagé : ce petit guide répondra à toutes les questions que vous vous posez. Vous y trouverez des informations relatives à votre contrat de location, à votre emménagement et au règlement intérieur.

Votre GESOBAU



1	Mon nouvel appartement	P. 4
2	Rapide check-list pour l’emménagement	P. 8
3	Règlement intérieur	P. 10
4	Questions relatives à la location	P. 14
5	Le b.a.-ba de la location	P. 16
6	Contacteur GESOBAU	P. 20

1

MON NOUVEL APPARTEMENT

Je l'ai trouvé et je peux bientôt emménager dans mon nouvel appartement. Mais d'abord, il me reste quelques détails à régler.

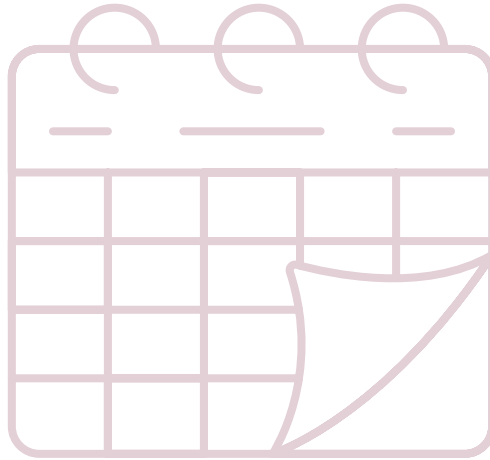




LE CONTRAT DE LOCATION

Je dois signer le contrat de location. Cela se passe généralement dans les bureaux principaux de GESOBAU à Berlin-Pankow. Mon propriétaire m'appellera pour fixer une date de signature. Toutes les parties doivent être présentes pour la signature.

Dans des cas exceptionnels, le contrat de location peut être envoyé par par courrier. Dans ce cas aussi, toutes les parties doivent signer le contrat.



LE CONTRAT DE LOCATION CONTIENT LES INFORMATIONS SUIVANTES

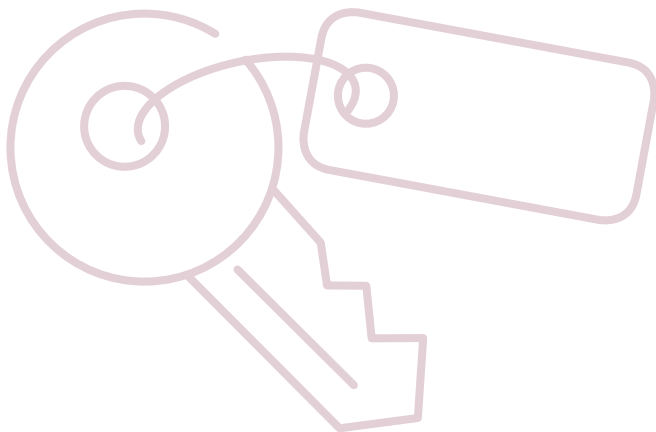
- Outre le loyer de base (net), je dois également payer les charges et les frais de service (p. ex. les frais de chauffage et d'eau chaude).
- Le loyer doit être payé à l'heure et dans sa totalité, au plus tard le troisième jour ouvrable du mois.
- Je dois autoriser GESOBAU à prélever mon loyer sur mon compte bancaire. En émettant un mandat SEPA Direct-Debit, je m'assure que le loyer est toujours payé à temps.
- Il m'est demandé de payer une caution pour mon appartement. Je dois la régler avant d'emménager. Ma caution m'est rendue lors de mon déménagement si rien n'est cassé. Tout montant restant à payer sera également vérifié. Je peux payer la caution en trois versements. Le premier versement est dû au début du bail.
- Je ne peux pas apporter de modifications à mon appartement. Si je souhaite modifier quelque chose, je dois d'abord en faire la demande à mon propriétaire.
- La période de préavis est de trois mois. Le préavis doit être fourni par écrit à la fin du mois. Le propriétaire confirmera la résiliation du contrat.

LA REMISE DES CLÉS DE L'APPARTEMENT

- Mon propriétaire fixera un rendez-vous avec moi afin de me remettre les clés de l'appartement.
- Je recevrai physiquement les clés à ce moment-là.
- Un état des lieux est réalisé lors de la remise des clés de l'appartement : tout doit être en ordre. J'inspecte mon appartement et mon propriétaire prend note de tout ce qui est important. Par exemple : les fenêtres, les portes et les sols sont propres et non endommagés.

Les murs sont généralement peints.
Tous les relevés de compteurs actuels sont inclus dans l'état des lieux.

- Le nombre de clés que je reçois est également inscrit dans l'état des lieux.
- Le propriétaire et moi signons l'état des lieux d'entrée et j'en récupère une copie à conserver par mes soins. Je peux venir accompagné(e) pour m'aider lors de la remise des clés, p. ex. en cas de besoin de traduction.



2

RAPIDE CHECK-LIST POUR L'EMMÉNAGEMENT

Emménager peut être un moment prenant. Il est facile d'oublier quelque chose. Cette rapide check-list est là pour m'aider à ne rien oublier !



○ FAIRE ENREGISTRER LA NOUVELLE ADRESSE

Je dois faire enregistrer ma nouvelle adresse auprès du bureau d'enregistrement du domicile compétent dans un délai de deux semaines. Je recevrai un document de la part de GESOBAU pour ce faire.

○ ENREGISTRER LES COMPTEURS D'ÉLECTRICITÉ ET DE GAZ

Je dois également m'inscrire pour l'électricité (ainsi que le gaz et l'eau le cas échéant) en mon nom propre auprès d'un fournisseur de mon choix. Pour cela, j'utilise le relevé du compteur enregistré avec mon propriétaire lors de la remise et consigné dans l'état des lieux d'entrée.

○ PAYER LA REDEVANCE AUDIOVISUELLE (RUNDFUNKBEITRAG)

Chaque résidence est obligée de payer une redevance TV et radio appelée « Rundfunkbeitrag ». Certaines personnes peuvent en être exemptées, p. ex. en obtenant un certificat de l'agence pour l'emploi (Jobcenter). Plus d'informations ici : www.rundfunkbeitrag.de

○ CHANGEMENT D'ADRESSE

J'informe la banque, les compagnies d'assurance, mon employeur, l'école/la crèche, ma famille et mes amis de ma nouvelle adresse. Je peux formuler une demande de transfert de mon courrier auprès d'un bureau de poste. Cela signifie que mon courrier sera envoyé à ma nouvelle adresse même si l'ancienne adresse figure sur l'enveloppe ; ce système peut être mis en place pendant plusieurs mois.

○ SOUSCRIRE UNE ASSURANCE

Les polices d'assurance les plus importantes pour les locataires sont :

Assurance responsabilité civile

Cette assurance est très utile si je casse quelque chose par accident. Elle sert à réparer les dommages que je cause aux autres. Par exemple, si j'ouvre le robinet d'eau de la baignoire et que j'oublie de le fermer. Mon appartement serait inondé. Et ceux de mes voisins aussi. Cela pourrait coûter très cher.

Assurance habitation

L'assurance habitation assure tout ce qui se trouve dans mon appartement et ma cave. En cas de cambriolage où des biens sont volés pendant mon absence, l'assurance habitation aide à couvrir les frais.

3

LE RÈGLEMENT INTÉRIEUR

Mon contrat de location comprend un règlement intérieur.

C'est important lorsque l'on vit dans un immeuble avec différentes personnes : des personnes âgées ou jeunes, des personnes étrangères, des familles avec enfants, des couples, des étudiants ou des locataires avec des animaux.



INVITÉS

- Je suis autorisé(e) à recevoir des invités chez moi. Il est important de noter que mes invités doivent respecter le règlement.
- Si un invité séjourne chez moi pendant plus de six semaines, je dois en informer mon propriétaire.
- Si je souhaite avoir un sous-locataire ou un colocataire sur la durée, je dois demander l'autorisation préalable à mon propriétaire.



FÊTES

- Si je souhaite organiser une fête, p. ex. un anniversaire ou une pendaison de crémaillère, je dois en informer mes voisins en affichant un mot dans l'immeuble.
- Je demanderai à mes invités de faire attention à ne pas déranger les autres occupants de l'immeuble.

TV

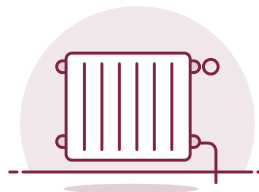
- Je n'ai pas besoin d'antennes spéciales de GESOBAU. Je ne suis pas autorisé(e) à installer une antenne satellite.
- Dans la plupart des cas, GESOBAU a déjà installé les raccordements nécessaires dans l'appartement. Je peux demander à mon gestionnaire de compte quels sont les partenaires contractuels de GESOBAU.

AÉRATION ET CHAUFFAGE

L'air humide doit toujours être immédiatement évacué de l'appartement, sinon des moisissures peuvent se former. L'humidité de l'air est produite lors de la cuisson d'aliments, du lavage des vêtements, de la douche ou du bain.

Quelques règles rapides :

- J'ouvre en grand les fenêtres deux à quatre fois par jour.
- Lorsque j'aère une pièce, j'éteins le chauffage.
- Je chauffe toutes les pièces de manière raisonnable et égale.
- La température idéale pour le salon se situe entre 20 et 21 degrés Celsius, et 18 et 19 degrés Celsius pour les couloirs, les chambres et la cuisine.





ORDURES

Mes ordures sont jetées dans la poubelle qui convient dans le local à poubelles. Elles ne peuvent pas être déposées à côté des poubelles ou par terre. Je ne suis pas autorisé(e) à jeter des ordures dans les toilettes ou dans les lavabos/évier. Il est important de faire le tri afin de préserver les ressources et l'environnement.

Cela signifie que :

- Le papier se jette dans la poubelle bleue.
- Les déchets organiques se jettent dans la poubelle marron Biogut.
- Les déchets recyclables tels que le plastique se jettent dans la poubelle jaune.
- Les autres déchets se jettent dans la poubelle noire.
- Le verre se jette dans la poubelle à verre.
- Je me débarrasse des déchets encombrants et des polluants au centre de recyclage BSR (BSR-Recyclinghof).

Vous trouverez plus d'informations sur le tri des déchets dans le guide du locataire.

HEURES CALMES

Pendant certaines tranches horaires, je ne suis pas autorisé(e) à faire du bruit, que ce soit dans mon appartement, dans les couloirs ou dans la cour :

- Entre 13 h et 15 h et entre 20 h et 7 h tous les jours, je ne suis pas autorisé(e) à faire du bruit.
- Il est particulièrement important de maintenir le calme les dimanches et les jours fériés.

Pendant ces horaires, je baisse le volume de ma musique ou de la télévision et je n'utilise pas la machine à laver ou l'aspirateur.

RÉSILIATION/SÉPARATION/ DISSOLUTION D'UN MÉNAGE COMMUN

- Si je vis avec quelqu'un ou dans un appartement en colocation, tous les locataires doivent signer le contrat de location.
- Si quelqu'un souhaite déménager, je dois informer GESOBAU de cette décision. Toute personne qui a signé le contrat de location est tenue responsable de l'appartement.



SÉCURITÉ

Je suis attentif(-ve) à la sécurité. Cela signifie que :

- Je ne laisse pas d'objets traîner dans le couloir. Les escaliers sont une issue de secours. Tout le monde doit pouvoir les emprunter sans entrave en cas d'urgence.
- Je ne stocke pas de substances inflammables telles que du gaz ou de l'essence dans la cave.
- Selon le règlement intérieur, les barbecues sur les balcons, sur les terrasses ou sur les loggias ne sont pas autorisés. L'odeur pourrait déranger les autres habitants de l'immeuble et les barbecues représentent un important risque d'incendie.

Lorsque quelque chose se casse, j'en informe GESOBAU via l'application « GESOBAU Berlin » ou via le gestionnaire du bien.

ANIMAUX

Je suis autorisé(e) à avoir un animal de compagnie. Avant de prendre un animal ou d'emménager avec un animal, je m'informe auprès de GESOBAU des règles relatives aux animaux.

Ce que je dois savoir :

- Si j'emménage avec un chien, il me faut l'accord écrit de mon propriétaire. Je dois fournir à mon propriétaire les informations suivantes : race, nom, date de naissance, numéro de micropuce, informations sur la taille et photo de l'animal.

Ma demande doit inclure les documents suivants :

- Copie d'un justificatif d'assurance responsabilité civile pour les propriétaires de chiens
- Copie de l'enregistrement du bureau des impôts (numéro d'identification fiscale)

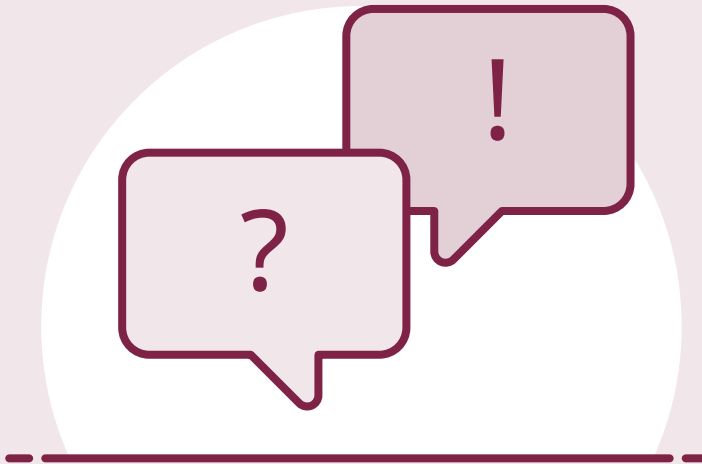
Les chiens doivent être tenus en laisse à tout moment dans les bâtiments de GESOBAU. Si j'ai un animal, je suis responsable de sa propreté et de son bon comportement.



4

QUESTIONS RELATIVES À LA LOCATION

Certaines rumeurs ont la peau dure.
Nous répondons aux plus courantes ci-dessous.



Le propriétaire dispose d'une deuxième clé.

Non. Le propriétaire n'a pas de deuxième clé et ne peut pas entrer dans mon appartement seul(e) ou sans préavis.

Les escaliers font partie de mon appartement.

Non. Les escaliers font partie de parties communes car ils sont utilisés par tous les résidents de l'immeuble. Je dois respecter les parties communes.

Le bail peut être révoqué.

Non. Je dois faire parvenir un préavis formel. Je dois attendre la fin de la période de préavis avant de déménager.

Le locataire est libre de choisir le prochain locataire.

Non. Je peux recommander quelqu'un qui est intéressé par l'appartement à GESOBAU. GESOBAU choisit les locataires.

Une fois que j'ai déménagé, je n'ai plus à payer le loyer, les charges et les frais de service.

Non. Je suis contraint(e) de payer les coûts jusqu'à la fin de mon contrat de location. Les factures de l'appartement que je louais à mon ancien propriétaire me seront envoyées à ma nouvelle adresse.

Si je donne de l'argent au propriétaire, je trouverai un nouvel appartement plus rapidement.

Non. Cela représente une tentative de corruption et est contraire à la loi. Nous sommes dans l'obligation de signaler de telles infractions. Et nous ne percevons pas de commission, ce qui signifie que le locataire ne paie pas de frais d'agence.

5

LE B.A.-BA DE LA LOCATION



A

ALLOCATION LOGEMENT

En Allemagne, je peux bénéficier d'une allocation logement si mes revenus sont trop bas pour payer le loyer. L'allocation logement est une contribution à mes frais de logement. Il s'agit d'une prestation sociale en vertu de la loi allemande sur les allocations de logement (Wohngeldgesetz, WoGG). Pour plus d'informations, consulter service.berlin.de ou le bureau des citoyens de Berlin (Bürgeramt).

APPLICATION

L'application « GESOBAU Berlin » représente un moyen simple pour les locataires de contacter GESOBAU afin de signaler tout dommage ou de poser des questions. Les locataires peuvent également consulter les relevés actuels de leurs compteurs de chauffage et d'eau.

C

CAUTION

La caution constitue une garantie pour le propriétaire. Si je déménage et que j'ai causé des dommages à l'appartement, le propriétaire peut utiliser ma caution et retenir le montant correspondant. La caution équivaut à trois mois de **→ loyer de base (net)**.

CERTIFICAT DE DROIT AU LOGEMENT SOCIAL (WOHNBERECHTIGUNGS-SCHEIN OU WBS)

Le WBS est un certificat officiel. Mon droit à recevoir un WBS dépend de mes revenus. Un WBS me rend éligible à un logement social. Un logement social est subventionné par des fonds publics. Pour plus d'informations, consulter www.berlin.de ou le bureau des citoyens de Berlin (Bürgeramt).

CONNEXION PAR CÂBLE

Mon appartement dispose d'une connexion haut débit. GESOBAU a un contrat avec les fournisseurs de réseaux PÿUR et Vodafone Deutschland. Ils fournissent le signal. Ce montant est inclus dans les frais de fonctionnement. Je peux recevoir de nombreuses chaînes, même des chaînes étrangères.

CONTRAT DE LOCATION

Le contrat de location régit mes droits et mes obligations ainsi que ceux du propriétaire. Le contrat, ainsi que tous les autres documents importants, me sont remis par mon **→ gestionnaire de compte**. Je conserve mon contrat de location en lieu sûr.

F

FRAIS DE CHAUFFAGE

Les frais de chauffage sont facturés annuellement. Ma facture de chauffage comprend mes paiements effectués et un calcul de ma consommation réelle. Je dois ensuite compléter le montant ou recevoir un crédit.

FRAIS SUPPLÉMENTAIRES (CHARGES ET FRAIS DE SERVICE)

Les frais supplémentaires sont les coûts que GESOBAU assume pour la gestion du bien. Il y a 17 types de frais supplémentaires (charges et frais de service), nets et bruts. Il s'agit notamment des frais de chauffage et d'eau chaude, de la gestion des ordures ou du nettoyage de l'immeuble. Tous les frais supplémentaires (charges et frais de service) sont convenus dans le contrat de location.

G

GESTIONNAIRE DE COMPTE

En cas de questions relatives à mon → **contrat de location** ou au règlement intérieur, je peux contacter mon gestionnaire de compte via l'application, ou par e-mail, courrier postal ou téléphone. Les informations de contact se trouvent dans mon contrat de location ou dans le règlement intérieur.

GARDIENS/GESTIONNAIRES DU BIEN

Les gardiens/gestionnaires du bien ont différentes tâches, notamment celle d'inspecter les installations.

I

INSTALLATIONS COMMUNES

La cage d'escalier, la cour, la buanderie, le jardin et l'aire de jeux pour les enfants sont à la disposition de tous les

locataires. Il est donc important de faire preuve de considération envers les autres, de ne rien y entreposer et de garder les parties communes propres.

L

LOYER BRUT

Le loyer brut est le loyer total que je dois payer pour mon appartement chaque mois. Cela comprend le → **loyer de base** et les → **frais supplémentaires** (charges et frais de service). Les frais supplémentaires sont un paiement anticipé pour les frais de fonctionnement nets et bruts. Cela comprend les frais de chauffage et d'entretien des espaces verts, par exemple.

LOYER DE BASE (NET)

Le loyer de base, aussi appelé « loyer net », est calculé en fonction de la taille et de l'emplacement de mon appartement et de l'année de construction du bâtiment. Il ne comprend pas les

→ **frais supplémentaires (charges et frais de service) (→ loyer brut).**



ORDRE DE VIREMENT PERMANENT

Un ordre de virement permanent est un transfert d'argent régulier et automatique. Je peux l'utiliser pour payer le loyer tous les mois sans avoir besoin d'aller à la banque pour virer l'argent. Un ordre de virement permanent ou une autorisation de prélèvement (→ **prélèvement**) peuvent être utilisés pour le loyer. Veuillez noter qu'il doit y avoir suffisamment d'argent sur le compte.



PRÉLÈVEMENT DIRECT-DEBIT

Cette procédure est également appelée mandat SEPA. Un mandat SEPA permet à GESOBAU de prélever le loyer sur mon compte bancaire. Je n'ai pas à m'en préoccuper et le loyer est toujours payé à l'heure s'il y a suffisamment d'argent sur mon compte. Cela permet également d'éviter les avis d'échéance de loyer.

PROTECTION CONTRE L'EXPULSION

Le propriétaire ne peut pas résilier le contrat d'un locataire sans motif. Toutefois, le propriétaire peut résilier le contrat si le loyer n'a pas été payé, par exemple, ou lorsque le règlement intérieur a été enfreint et que cela perturbe considérablement la tranquillité des autres locataires.



RÉPARATIONS ESTHÉTIQUES

Les locataires doivent procéder à des réparations esthétiques une fois qu'ils ont donné leur → **résiliation**. Cela comprend des tâches telles que rafraîchir le papier peint ou la peinture. Mon contrat indique si je suis tenu(e) d'effectuer des réparations et quelles réparations je dois effectuer. Si j'ai des questions, je peux contacter mon propriétaire.

RÉSILIATION

Si je souhaite déménager, je dois fournir un préavis écrit. La période de préavis est de trois mois civils. Ce n'est qu'à ce moment-là que le contrat est résilié. Si je ne vis pas seul(e), toutes les parties signataires du contrat doivent signer le préavis de résiliation. Autrement, il ne sera pas valide.

6

MON CONTACT AVEC GESOBAU



L'APPLICATION « GESOBAU BERLIN »

Je peux utiliser cette application gratuite pour signaler un dommage à n'importe quel moment, consulter mes relevés de compteur de chauffage et d'électricité et chercher des informations sur mon contrat de location. Téléchargez-la sur l'App Store ou le Google Play Store.

LIGNE D'ASSISTANCE TÉLÉPHONIQUE 24 H/24

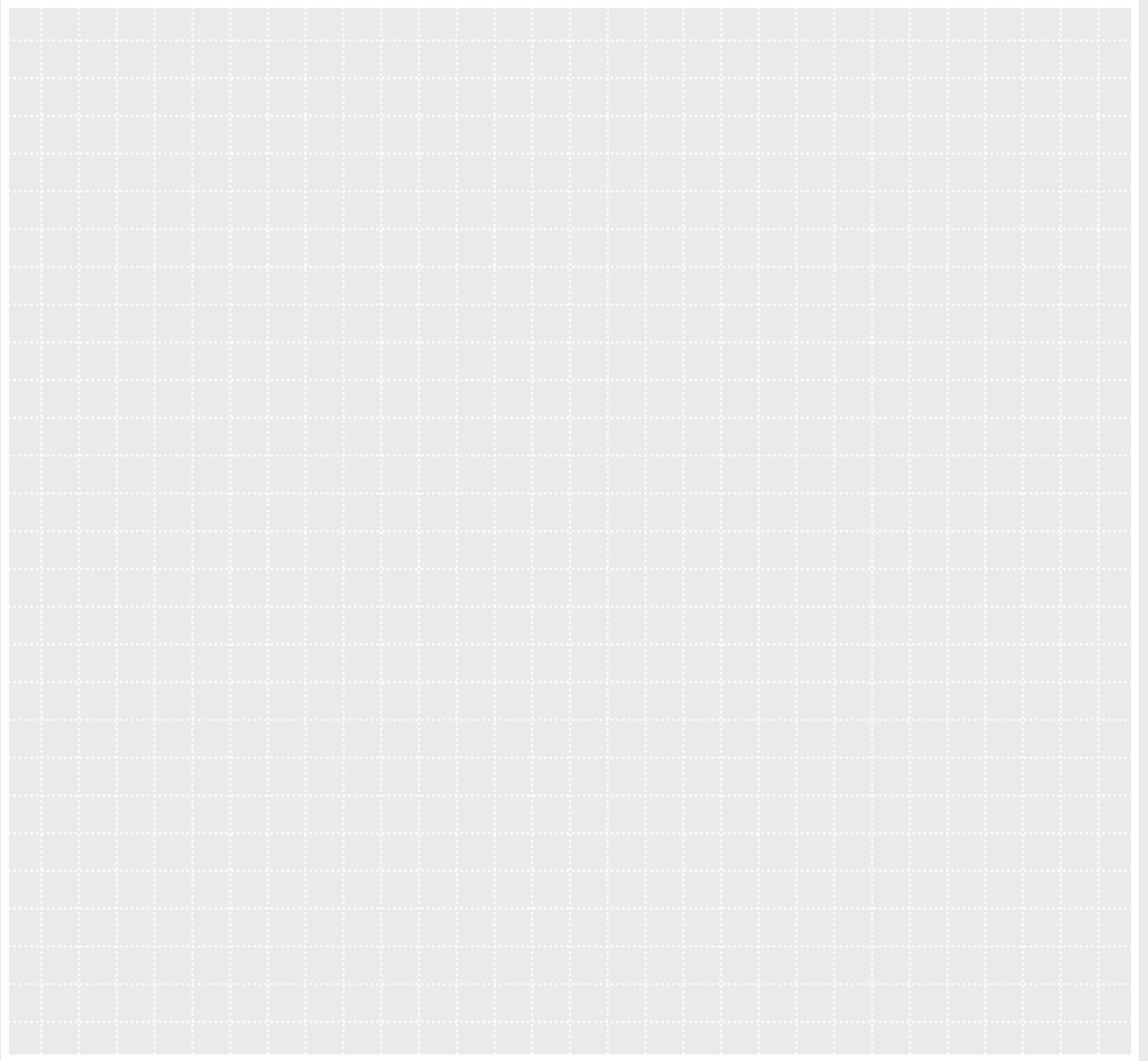
La ligne d'assistance téléphonique gratuite est disponible tous les jours à toute heure au (030) 4073-0.

Je peux contacter mon gestionnaire de compte directement du lundi au jeudi de 9 h à 17 h et le vendredi de 9 h à 14 h.



ADRESSE
GESOBAU AG
Stiftsweg 1
13187 Berlin

MES NOTES



DÉTAILS DE LA PUBLICATION

Éditeur :

GESOBAU AG, Stiftsweg 1,
13187 Berlin,
www.gesobau.de

Gestion de projet :

Jasmin Hollatz (Responsable selon le droit de la
presse),
Birte Jessen (Responsable de la communication
d'entreprise)

Texte :

GESOBAU AG

Conception, mise en page et composition :

Studio GOOD, Berlin

Impression :

Ruksaldruck GmbH, Berlin

Crédits image :

Studio GOOD (illustrations)

www.gesobau.de

