



ADEN IMMOBILIEN
BERLIN - PARIS



Le guide du propriétaire à Berlin

Tout ce que vous devez savoir

LOUER
UN APPARTEMENT
EN ALLEMAGNE

PROTECTION
DES LOCATAIRES

CHARGES MENSUELLES /
LIMITE SUR LES LOYERS

Les charges mensuelles d'un appartement à Berlin

Acheter un appartement en Allemagne représente un investissement financier important. Bien sûr, il faut tout d'abord financer l'achat du bien, mais il existe aussi de nombreuses charges à prendre en compte, qui concernent l'appartement lui-même (Hausgeld ou Wohngeld) ainsi que la copropriété. Tous ces frais, payés mensuellement ou par appel de charges, sont expliqués dans le Wirtschaftsplan, et peuvent représenter de grosses sommes : **il faut en être conscient lors de l'achat d'un appartement !**

Dans le Wirtschaftsplan, vous trouverez le détail des charges mensuelles certaines sont payées par le locataire en plus du loyer, et sont appelées les Nebenkosten. Les autres sont à la charge du propriétaire, notamment les frais de gestion de l'immeuble.

- >> **Frais de chauffage :** à Berlin, les types de chauffage les plus courants sont le chauffage collectif, chauffage au gaz, et chauffage électrique (qui sera alors payé directement dans la facture d'électricité du résident). Les coûts sont à peu près équivalents selon ces différents modes de chauffage. Pensez à demander une évaluation de la consommation énergétique de votre appartement (Energieausweis). Les immeubles anciens et les appartements en rez-de-chaussée sont plus généralement gourmands en énergie, surtout pendant l'hiver berlinois !
- >> **Eau courante :** certains immeubles, notamment dans l'ancien Berlin-Est, ont également un système collectif de chauffage de l'eau.
- >> **Ramassage des poubelles et entretien de la voirie :** ces frais sont fixés par la municipalité et dépendent de la taille de la copropriété.
- >> **Entretien et nettoyage des parties communes :** ces charges représentent, par exemple, le nettoyage régulier des escaliers et des paliers, mais aussi l'entretien du jardin ou de la cour intérieure.
- >> **Frais de gestion :** dans les immeubles de ville, il y a souvent un concierge (Hausmeister) ou gestionnaire immobilier (Hausverwaltung), qui s'occupent d'administrer les affaires relatives à la copropriété, les petits travaux, l'entretien des parties communes, etc.

Si vous voulez louer un appartement à un locataire, il faudra donc distinguer le loyer brut (Kaltmiete) et le loyer qui comprend les charges (Warmmiete). Le locataire paye la plupart des charges mensuelles listées ci-dessus, à l'exception des frais de gestion du Hausverwaltung qui sont à la charge du propriétaire. **Il est courant que les locataires demandent le détail des charges mensuelles, un document qui s'appelle le Nebenkostenabrechnung.** Les contrats d'électricité et d'internet sont toujours souscrits par le locataire lui-même et ne relèvent que de lui.



Comprendre le **Wirtschaftplan**, le budget de la copropriété et du bien

Dans la gestion d'un appartement en Allemagne, les charges courantes (ménage, ordures...) sont payées par le locataire. Le propriétaire, en revanche, s'acquitte des frais d'entretien et de réparation du bâtiment, par exemple les charges du syndicat de copropriété qui gère le bâtiment, ainsi que les travaux. De manière régulière, tous les 5-10 ans par exemple, il est nécessaire de rénover la toiture, les façades, de repeindre les parties communes... Parfois, de gros travaux de plomberie peuvent aussi être prévus afin d'assurer la bonne "santé" de l'immeuble. **Il est donc important de bien comprendre le budget financier de la copropriété avant d'acheter et d'investir à Berlin.**

Les frais annexes et les budgets pour les réparations se trouvent dans le **planning financier d'un bien immobilier (Wirtschaftplan)** qu'il faut absolument consulter et comprendre avant de signer une vente. En Allemagne, le financement des rénovations s'effectue de deux façons différentes. ADEN Immo vous explique le fonctionnement du Wirtschaftplan:

- >> **Chaque mois, les copropriétaires versent une petite somme dans une réserve commune**, appelée la Instandrücklage et gérée par le Hausverwaltung. Ces charges mensuelles sont appelées les Instandhaltung : elles sont payées par le propriétaire uniquement, pas par les locataires ! Lorsque vous préparez votre projet immobilier, n'oubliez donc pas de prendre en compte ces charges dans votre budget.
- >> **Si de gros travaux sont nécessaires**, mais qu'il n'y a pas suffisamment d'argent dans la Instandrücklage (c'est souvent le cas), **le syndicat de gestion va faire des appels de charges ponctuels**, appelés les Sonderzahlungen. Il faut garder à l'esprit que les travaux de bâtiment représentent de gros budgets, et que même dans une copropriété de quinze propriétaires, les travaux peuvent représenter plusieurs milliers d'euros par propriétaire !
- >> **Ainsi, lorsque vous regardez le budget de la copropriété**, il faut vérifier quand les prochains travaux sont prévus et quelle somme est présente dans le Instandrücklage –si la caisse commune est presque vide mais qu'il y a des fuites dans la toiture, il est probable que vous ayez de grosses charges en vue.

Il faut savoir que, lorsque vous achetez un appartement en Allemagne, vous devenez aussi propriétaire d'une part des lieux communs (appelée les "millièmes") : les escaliers, les espaces extérieures, les caves, et éventuellement les combles s'ils ne sont pas aménagés. Cela peut être important par exemple si tous les copropriétaires décident de rénover les combles en un bien habitable !

Les gros travaux d'entretien des immeubles sont obligatoires en Allemagne pour assurer une bonne qualité de vie aux locataires et aux résidents. Le conseil d'ADEN Immo : regardez donc en détail le budget de la copropriété (Wirtschaftplan) avant d'acheter ! Il est crucial de se renseigner sur l'existence d'une Rücklage et de savoir quand les prochains travaux sont prévus pour un bien. Cela peut faire une différence énorme dans le coût réel d'un appartement.

À noter :

lors de travaux dans l'immeuble, par exemple pour un ravalement de façade, vos locataires peuvent demander une diminution du loyer (Mietminderung) qui peut aller jusqu'à 25% du loyer brut (Kaltmiete) car les travaux représentent une gêne (bruit, poussière, etc.).

La location d'un appartement

contrats, bail et protection des locataires

Si vous voulez louer un appartement en Allemagne, **il faut établir un bail (Mietvertrag) entre le propriétaire et le locataire**. Le contrat doit absolument contenir :

- >> **La durée du contrat** (la plupart des contrats sont par défaut illimités, unbefristet)
- >> **Le loyer brut par mois sans les charges** (Kaltmiete)
- >> **Les charges mensuelles c'est à dire les Nebenkosten** : frais de chauffage, d'eau (chaude et/ou froide), poubelles, frais courants d'entretien du bâtiment, etc.
- >> **La période de préavis de fin de bail** (généralement 3 mois)
- >> **Le montant et les termes de la caution (Kautiön)** : voir ci-dessous en particulier le paragraphe dédié à l'état des lieux d'entrée et de sortie
- >> **Les termes de la remise en état du bien à la fin du bail** (notamment la peinture)
- >> **Les conditions de l'augmentation du loyer**, le cas échéant (voir ci-dessous le paragraphe sur le Mietpreisbremse)
- >> Dans le cas d'un appartement loué meublé, **une liste des meubles et équipements fournis qui seront vérifiés pendant les états des lieux**
- >> **Les règles de vie de l'immeuble**, connues sous le nom de Hausordnung, qui indique par exemple les heures de repos, qui exigent notamment que les locataires ne génèrent pas de nuisance sonore entre 22h et 7h du matin, et dans certains cas entre 13h et 15h.

“
... établir un bail entre
le propriétaire et
le locataire ...



La caution

l'importance des états des lieux (Übergabeprotokollen)

La caution (Kaution) peut être élevée en Allemagne : le propriétaire peut demander jusqu'à trois mois de loyer brut (Kaltmiete) par avance. Les deux parties doivent s'arranger, dans le contrat de location, sur la manière dont le paiement sera fait. Il est courant de payer une première partie de la caution avant la remise des clés, et le restant au cours du deuxième et/ou troisième mois. Même s'il est ordinaire de transférer directement la caution sur le compte du propriétaire ou du gestionnaire immobilier (la Hausverwaltung), ce n'est pas obligatoire et le locataire peut demander à utiliser un Insolvenzfestes Konto. C'est un compte auquel le propriétaire n'a pas accès afin de préserver la caution contre l'éventuelle faillite du propriétaire.

À la fin du bail, la caution doit être rendue au locataire rapidement. Le propriétaire peut, en théorie, retenir une partie de la caution si le locataire a endommagé l'appartement. **Mais comment le prouver ?** Il est important de faire l'état des lieux d'entrée (le Übergabeprotokoll) de manière détaillée, afin de pouvoir le comparer à l'état des lieux à la sortie du locataire. Par exemple, l'état des murs, des sols, des meubles, de la cuisine et de la salle de bain sont à noter (les signes d'usure et de vieillissement ne sont pas, dans la mesure du raisonnable, imputables à la caution). S'il y a des réparations à faire, le locataire a d'abord le droit à un délai pour effectuer les travaux (quelques semaines). Ensuite, seulement, la caution peut être retenue.

Certains propriétaires demandent aussi à voir une preuve d'assurance, en cas de dommages envers le bien lui-même ou les appartements alentours. **Ces assurances peuvent couvrir les objets personnels (Hausratsversicherung) et la responsabilité civile (Haftpflichtversicherung).**

ADEN Immo fournit ce guide à titre informatif uniquement. **Les éléments de ce guides sont issus de notre expérience en tant qu'agents immobiliers, et ADEN Immo ne peut pas être tenu responsable en cas d'omissions, d'erreurs ou de changements sur le marché ou dans la législation.** Tous les cas étant différents et uniques, veuillez consulter un expert fiscal (Steuerberater), un avocat (Anwalt) ou les brochures officielles du Finanzamt afin d'obtenir des conseils adaptés à votre situation.



Mettre fin à un bail de location en Allemagne

droits et devoirs du propriétaire

Dans le contrat de location standard (unbefristet), la période de préavis est généralement de trois mois et va en augmentant si le locataire habite l'appartement depuis longtemps. En effet, après 5, 8 et 10 ans de location, le délai de préavis passe à 6, 9 et 12 mois pour le propriétaire (le locataire a toujours un délai de 3 mois). Lors de la signature d'un nouveau contrat, il est possible de demander un délai de préavis plus court (par exemple d'un mois).

En Allemagne, le propriétaire doit toujours justifier la fin d'un contrat illimité par écrit et selon le délai de préavis du bail. Seules certaines conditions sont valables pour mettre fin au contrat :

- >> **Le locataire enfreint les règles du contrat d'une manière répétée et constante** (nuisances sonores, retard dans le paiement du loyer, etc.)
- >> **Le propriétaire souhaite utiliser l'appartement pour lui-même ou un membre de sa famille** (le droit de Eigenbedarf)
- >> **Le propriétaire veut faire des travaux considérables** et il serait impossible pour le locataire de continuer à habiter dans l'appartement
- >> **Le propriétaire est en banqueroute et est confronté à la nécessité de vendre le bien** (cela sera à prouver), et la présence d'un locataire le prive d'une partie du prix de la vente (à prouver également).

Cependant, le locataire peut s'y opposer et demander à rester dans l'appartement. Sous certaines conditions (appelées Härtegrund), il sera impossible ou difficile de mettre fin à un bail illimité : si le locataire est senior ou souffre de problèmes de santé, par exemple, ou s'il démontre qu'il ne peut pas trouver de logement alternatif adéquat.

Dans certaines circonstances extrêmes, le bail peut être terminé sans préavis. Par exemple, si le loyer n'a pas été payé depuis plus de deux mois, si l'appartement est utilisé pour des raisons autres que celles stipulées sur le contrat, et enfin si les nuisances du locataires troublent la paix de l'immeuble (en Allemand, cela s'appelle le Störung des Hausfriedens). Ces nuisances doivent bien sûr être prouvées par des procès-verbaux des voisins et des rapports de la police.

Comprendre le Mietspiegel et le Mietpreisbremse

une limite sur l'augmentation des loyers

Les prix de l'immobilier ont fortement augmenté dans les grandes villes allemandes ces dernières années. **A Berlin en particulier, le nombre de nouveaux arrivants chaque année dépasse le nombre de nouveaux logements construits.** A tel point que l'Institut de recherche économique de Cologne indique que plus de 20 000 appartements font défaut chaque année depuis 2008.

Pour limiter l'inflation accrue des prix de l'immobilier, et notamment des prix à la location, certains états allemands ont adopté la Mietpreisbremse, une loi qui limite l'augmentation du prix des loyers dans plus de 294 villes allemandes.

Alors, comment calculer le juste prix d'un loyer ? Les municipalités des grandes villes comme Berlin, Hambourg et Munich ont mis en place un index des loyers comparatifs, le Mietspiegel. Le Mietspiegel (le "miroir des loyers) établi selon l'adresse, la surface et le type du bien une fourchette acceptable de loyer au mètre carré. Tous les appartements devraient, en théorie, se situer dans cette fourchette, et des loyers bruts (Kaltmiete) qui dépassent le Mietspiegel de plus de 10% sont, en théorie, illégaux. A Berlin, on peut consulter le Mietspiegel sur le site de la [mairie](#)



De plus, **depuis 2015, une nouvelle limitation est en place concernant les augmentations de loyer entre deux locations**, c'est à dire lorsqu'un locataire part et qu'un nouveau le remplace. En effet, certains contrats signés à Berlin au début des années 2000 augmentaient de 100% voire de 200% d'un coup, lorsqu'un nouveau locataire remplaçait le précédent. Le Mietpreisbremse limite donc toute augmentation de loyer à 10% entre deux locataires.

Attention, cela est valable pour les contrats signés après l'été 2015 et exclut les biens neufs : il s'agit uniquement de Wiedervermietung lorsqu'une location se termine et qu'une nouvelle recommence dans le même appartement. De plus, s'il y a eu des travaux de rénovation "extensive", comme l'installation "luxueuse" d'une nouvelle salle de bain ou cuisine (le texte officiel indique effectivement le terme "luxueux", c'est à dire que les travaux doivent représenter un tiers de la valeur du bien ! Alors le propriétaire est libre de fixer le loyer en dehors du Mietspiegel pour le premier locataire à vivre dans l'appartement. Attention, cependant, cette exception n'est valable que pour le premier contrat après les travaux. Lorsque ce locataire est remplacé par le suivant, le bail devra conserver ce loyer et ne pourra pas être augmenté (car il sera vraisemblablement au-dessus du Mietspiegel).

ADEN Immo vous donne une illustration concrète : un appartement était loué à 9 € / m² (sans augmentation sur les dernières années). Le loyer moyen du quartier (Vergleichsmiete déterminé par le Mietspiegel) est de 10 € / m². Une augmentation de 15% amènerait le loyer à 10,35 € / m², ce qui est au-dessus du loyer moyen du quartier. En s'adaptant précisément au loyer du quartier, l'augmentation serait de 11,11% – ce qui dépasse la nouvelle loi du Mietpreisbremse. Pour respecter cette loi qui exige que les augmentations ne dépassent pas 10% entre deux locataires, l'appartement devra donc être loué à 9,9 € / m². On voit donc que le mécanisme cherche à conserver des loyers modérés.

Cependant, ces lois de limitations des loyers sont remises en question au niveau constitutionnel. Leur efficacité reste limitée car beaucoup de locataires ne font pas forcément valoir leurs droits et acceptent des loyers au-dessus de la limite légale. Il n'existe pas de pénalité juridiquement prévue pour les propriétaires qui mettent des loyers trop élevés. **En revanche, si le locataire porte plainte (par exemple en faisant appel à un syndicat de locataires comme le Berliner Mieterverein), il peut exiger que son loyer soit ré-accordé avec l'index des loyers de la ville où se situe le bien.**

Pour conclure le Mietpreisbremse reste une loi aux effets contestés. Même si les prix de l'immobilier augmentent fortement à Berlin et dans les grandes villes allemandes, les rentabilités sont basses (entre 1,5% et 3,5% par an) et il y a beaucoup de coûts annexes à l'achat d'un appartement à Berlin qu'il faut prendre en considération.

i

Découvrez notre **GUIDE SUR LA FISCALITÉ DE L'IMMOBILIER À BERLIN**





ADEN IMMOBILIEN

BERLIN - PARIS

www.aden-immo.com

NOS AGENCES

Agence Charlottenburg

Giesebrecht Str. 16
10629 BERLIN

ADEN Invest

Brandenburgische Str. 32
10707 BERLIN

Agence Friedrichshain

Grünberger Str. 50
10245 BERLIN

Agence Kreuzberg

Mehringdamm 77
10965 BERLIN

Agence Paris

128 Bd de Courcelles
75017 PARIS