

progetto cofinanziato da



UNIONE  
EUROPEA



MINISTERO  
DELL'INTERNO

Fondo europeo per l'integrazione dei cittadini di paesi terzi



# Guide du logement



# 1. Le contrat de location, ou bail

Le contrat de location, ou bail, est un accord entre deux parties dont une, le *propriétaire du logement*, permet à l'autre, le *locataire*, d'occuper pour un *temps déterminé un bien immobilier (maison ou appartement)* en échange d'un *prix convenu* (le loyer).

## Comprendre les termes

La maison ou l'appartement se nomme "IMMOBILE" (bien immobilier), le propriétaire est le "LOCATORE" (bailleur), l'occupant est un "CONDUTTORE", "LOCATARIO" (locataire), la somme qui est payée chaque mois au propriétaire est appelée "CANONE DI LOCAZIONE", "AFFITTO" (loyer), et le fait d'annuler le contrat se dit "RECEDERE" (résilier).

## Typologie des contrats de location, ou "baux":

Les types de bail prévus par la loi sont les suivants:

- \* Bail à loyer libre (Contratto di affitto libero) (4 ans + 4 ans) : c'est un bail d'une durée de quatre ans renouvelable pour une deuxième période de quatre ans, où le montant du loyer peut être fixé librement.
- \* Bail à loyer négocié (Contratto a canone concordato) (3 ans + 2 ans) (ou "conventionné") : c'est un bail d'une durée de trois ans renouvelable pour une

période supplémentaire de deux ans, dont le loyer est inférieur à la moyenne des prix du marché. Ce type de contrat permet aux propriétaires de bénéficier **d'allègements fiscaux**.

- \* **Bail de courte durée (Contratto di natura transitoria)**: ce sont des contrats de location **pour une période brève qui va d'un mois au minimum à dix-huit mois au maximum**; ils ne sont pas renouvelables.
- \* **Bail pour étudiants** : Ces contrats sont réglementés par des accords territoriaux avec les municipalités où sont établies des universités. Ils ont une durée qui va de 6 mois à 3 ans et sont renouvelés automatiquement pour une durée équivalente, sauf résiliation de la part du locataire.

## Un conseil

Vérifiez toujours le type de bail qui vous est proposé, assurez-vous que vous **comprenez bien ce qu'il implique**, et contrôlez tous les termes qui fixent les conditions de renouvellement et de résiliation.

Vous pouvez vous faire aider auprès **des Guichets spécialisés "Sulla Soglia"**, ("**Sur le seuil**") ainsi que par les syndicats, les opérateurs et les associations chargées de **l'accès au logement** ou de **l'aide** aux immigrés.

## Droits et devoirs

Comme tout contrat ou accord, le bail comporte pour les deux parties des droits et des devoirs fixés par la loi.

- \* Le bailleur doit remettre au locataire un logement en état *d'être habité* normalement et, à cette fin, devra faire effectuer tous les travaux et réparations nécessaires qui lui incombent en vertu de la loi.
- \* Le locataire *est dans l'obligation de payer le loyer aux échéances convenues, d'entretenir le bien et de l'habiter dans le respect des principes de correction et de diligence, en assumant les charges d'entretien ordinaire et sans modifier l'usage convenu dans le bail.*

### **Un exemple**

Un appartement pris en location pour "usage d'habitation" ne peut pas être transformé en magasin ou en commerce ("usage commercial"), et inversement. Le locataire a en outre l'obligation de libérer le bien à l'échéance prévue par le bail si celui-ci n'est pas prorogé ou renouvelé.

### **Pour louer un logement, l'immigré doit présenter:**

- \* Un titre de séjour en Italie
- \* Un contrat de travail et des bulletins de salaire
- \* Un numéro d'identification national appelé codice fiscale

## 2. La recherche d'un logement

### **Avoir une idée claire du logement recherché**

*Tout d'abord*, il convient d'*examiner* les éléments suivants en fonction de ses priorités et de ses capacités économiques:

- \* le nombre de pièces que devra comporter le logement ;
- \* la zone et le *quartier où l'on souhaite résider*
- \* le nombre de personnes qui vivront dans le logement
- \* les éventuelles dessertes par les transports en commun et la proximité du lieu de travail
- \* les services collectifs tels que les établissements scolaires (si on a des enfants) et les commerces ;
- \* Avant de décider de louer un logement, il est absolument indispensable de:
- \* visiter le logement ;
- \* *vérifier son état et s'assurer que les installations (eau, électricité, gaz, tout-à-l'égout)* sont aux normes ;
- \* *disposer d'informations préalables* sur le bail *qu'il faudra signer*;
- \* vérifier le montant des charges collectives qui incombent au locataire, ainsi que des autres frais tels que le chauffage.

## Un conseil

*Lors du calcul global du coût d'un logement, il faut tenir compte non seulement du loyer mais aussi des autres charges, notamment les services de distribution (eau, gaz, électricité, téléphone), la **taxe d'ébouage** (pour les ordures ménagères) et les charges collectives.*

## **A qui s'adresser lors de la recherche d'un logement**

### **\* Agences immobilières :**

Il est utile de se rendre dans des agences situées dans la zone choisie, de leur donner des indications sur le logement recherché et leur laisser vos coordonnées **pour qu'elles** puissent vous contacter.

Les agences immobilières offrent un service **payant pour la recherche d'un** logement à louer. En échange de leurs services, elles demandent (au propriétaire et au locataire) une somme (**commission**) qui équivaut généralement à un mois de **loyer. L'agent immobilier est l'intermédiaire qui travaille pour l'agence et met** en contact des propriétaires souhaitant louer un logement et des locataires potentiels. Il fait visiter le logement, fournit une assistance et des informations sur le bien, son habitabilité, les charges éventuelles et la sécurité des installations. De nombreuses agences publient des brochures gratuites qui comportent des offres de locations, et mettent régulièrement à jour leurs offres sur leur site Internet.

## Un conseil

Il est important de faire bonne impression lors de la rencontre avec l'agent immobilier, en arrivant à l'heure au rendez-vous ; si on maîtrise mal l'italien, il est conseillé de se faire accompagner par quelqu'un qui parle bien la langue ou par un opérateur du guichet "Sulla Soglia".

### \* **REVUES DE PETITES ANNONCES ET ANNONCES SUR INTERNET.**

On peut acheter chez le marchand de journaux des revues de petites annonces. Certaines sont spécialisées dans les annonces immobilières, et même dans les locations. Elles sont peu coûteuses et permettent de se mettre directement en rapport avec les propriétaires qui offrent des logements à la location. Ne pas passer par une agence permet *indubitablement d'économiser la commission, mais il faut se débrouiller sans l'assistance de l'agent immobilier et donc lire très attentivement le contrat de bail et s'informer soigneusement sur tous les aspects relatifs au logement mis en location.*

*Si l'on choisit de rechercher un logement sur Internet, il faut faire preuve d'une grande vigilance vis-à-vis d'éventuelles escroqueries et arnaques.* Il ne faut jamais verser *d'argent au propriétaire avant d'être certain que tout est en règle* et, une fois ces assurances fournies, se faire toujours remettre un reçu (ou une quittance) y compris pour la caution.

*Mieux vaut laisser passer une bonne occasion que perdre de l'argent !*

## Un conseil

Il est certainement *utile de demander de l'aide aux guichets "Sulla Soglia", mais aussi de faire appel aux syndicats, aux opérateurs et aux associations chargées de l'accès au logement ou de l'aide aux immigrés.*

### \* **Bouche à oreille**

Il peut se révéler *judicieux de faire savoir autour de soi que l'on est à la recherche d'un logement*, auprès des amis, des collègues de travail et des connaissances, ainsi que de son employeur, de ses compatriotes, de sa paroisse, etc.

### \* **Associations du Troisième secteur et syndicats.**

*Ces organismes offrent un service d'intermédiation entre locataires et bailleurs pour mettre en rapport l'offre et la demande. Ils fournissent des informations sur la marche à suivre lors de la recherche d'un logement, sur les procédures administratives à respecter pour une location, sur le droit relatif à la location, ainsi que, notamment, sur les instruments législatifs et financiers destinés à favoriser l'accès au logement.*



## Un conseil

Il existe en Italie de nombreux organismes, syndicats, associations et coopératives qui peuvent venir en aide aux immigrés dans divers domaines et offrent des informations, un soutien et une assistance. En outre, les bureaux de *l'administration publique*, comme la *Municipalité* ou les services de santé, *comportent souvent des guichets ou des points d'information destinés aux immigrés.*

Vous pouvez faire appel à ces structures en toute confiance !

## 3. La signature du bail

La signature du bail est un moment important qui engage réciproquement les parties signataires.

La loi stipule que le contrat de location doit **toujours être établi par écrit et toujours enregistré** auprès du Bureau du Registre (*Ufficio del Registro*). *L'enregistrement comporte le paiement d'une taxe modique, payable tous les ans et partagée à moitié entre le bailleur et le locataire (et donc pas uniquement imputable au locataire!), sauf pour les parties qui choisissent la formule de taxation séparée appelée "cedolare secca".*

*Il est donc très important de lire toutes les clauses attentivement et de s'assurer que le document sur lequel on appose sa signature est parfaitement clair dans son*

intégralité, y compris les clauses en petits caractères et les clauses insérées séparément dans le contrat *par l'une ou l'autre partie*.

### **Comprendre les termes:**

"Cedolare secca": c'est une taxe sur les locations qui peut remplacer les taxes prévues par le régime ordinaire. Le choix de la *cedolare secca* est facultatif.

### **Éléments essentiels du bail**

Pour que le bail soit valide en cas de contrôle fiscal ou de contentieux, il doit comporter les points essentiels suivants:

\* **La date de conclusion du contrat**

C'est la date à laquelle le contrat a été signé. La loi accorde trente jours à partir de cette date pour faire enregistrer le contrat.

\* **Les parties**

Sur le bail doivent figurer les coordonnées du locataire en titre et du propriétaire du logement: prénom et nom, date de naissance, lieu de résidence et *numéro national d'identification (codice fiscale)* des deux parties.

\* **Le bien immobilier**

Il faut indiquer avec précision: l'emplacement (ville, code postal, rue, numéro, éventuellement escalier et étage, nombre de pièces, cuisine et salle(s) d'eau. Il

est important *de préciser l'usage auquel* le bien loué est destiné: usage d'habitation, bureau, atelier, etc.. Il faut dans tous les cas indiquer également les données cadastrales: numéro de parcelle, section, zone de recensement, catégorie cadastrale, revenu cadastral.

\* **Le loyer**

En général, le contrat mentionne le montant du loyer global **pour un an. Il s'agit** du prix convenu pour la location du bien **sans** les charges.

\* **Les charges annuelles**

*C'est le montant total des sommes dues en paiement de la quote-part des frais tels que le gardien, l'ascenseur, l'assurance, le chauffage (s'il est collectif).* Normalement, les charges indiquées dans le contrat **ne peuvent pas** dépasser 10% du loyer convenu.

\* **La durée**

La durée de la location dépend du type de bail choisi.

### **Information**

Il est erroné de croire que le loyer augmente automatiquement tous les ans. En cas de variations par rapport à ce qui a été établi dans le bail, il faut établir un nouveau contrat.

## **Le dépôt de garantie, ou caution**

Le contrat prévoit que, au moment de la signature, le locataire verse une somme appelée *caution afin de garantir l'intégrité du bien*. La loi stipule que la caution ne *peut pas être supérieure à trois mois de loyer, et qu'elle doit être rendue à l'échéance du bail augmentée d'intérêts annuels de 2,5%*. Le propriétaire peut conserver tout ou partie de la caution dans le cas où le bien a subi des dommages imputables au locataire.

A la signature du bail, il peut être demandé au locataire de verser, outre la *caution, un mois de loyer d'avance*.

## **A la signature du bail**

### **Etat des lieux**

Lors de *l'entrée dans les lieux*, il faut établir un *état des lieux*, dans lequel le locataire *déclare avoir trouvé le bien dans un état adapté à l'usage convenu*.

*L'état des lieux décrit l'état du logement et dresse la liste des objets et meubles éventuels. C'est seulement après cette formalité que les clefs sont remises au locataire.*

La loi oblige le locataire à *rendre le bien dans l'état dans lequel il l'a reçu, conformément à la description consignée dans l'état des lieux*. En l'absence d'état des lieux, la restitution de la caution pourrait poser un problème.

## 4. Après la signature du bail

Avant de s'installer dans le logement, il convient d'accomplir rapidement les formalités suivantes:

### a) Déclaration de mise à disposition du bien

Le locataire doit s'assurer que le propriétaire, dans un délai de quarante-huit heures après la remise des clefs, déclare la mise à disposition à la préfecture de police ou au commissariat du quartier. Le formulaire de déclaration peut être soit remis en mains propres, soit envoyé en trois exemplaires par lettre recommandée.

### b) Enregistrement du bail

Le locataire doit s'assurer que le bail est enregistré dans un délai de trente jours après la signature auprès de l'Agence des impôts (Agenzia delle Entrate). Les frais d'enregistrement doivent être répartis par moitié entre le propriétaire de l'appartement et le locataire.

L'enregistrement peut se faire dans n'importe quel Bureau du registre (Impôts directs), après s'être acquitté du timbre fiscal (bollettino) dans une banque, un bureau de perception ou un bureau de poste.

## Information

L'*enregistrement du bail* est non seulement une obligation imposée par la loi, mais aussi une garantie pour le locataire, car seul un bail enregistré lui permet de faire valoir ses droits.

### c) Etablir la résidence

Pour opérer le transfert de résidence, le locataire doit se présenter en personne au *Bureau de l'Etat Civil*, en italien *Ufficio Anagrafe*, (guichet changement de résidence) de la *municipalité d'origine* pour signer une déclaration de transfert devant l'*officier d'Etat Civil*, en présentant une copie du bail. Si le changement de résidence concerne toute la famille, l'*inscription* peut être demandée par un membre de la famille majeur qui devra également présenter une copie des titres de séjour de tous les autres membres de la famille.

### d) Activation des services de distribution

Pour bénéficier des services de distribution, il faut généralement souscrire un *abonnement en son nom*. La *facture pour ces services est constituée d'une somme fixe qui représente l'abonnement bimestriel et d'une somme variable qui dépend de la consommation effective*.

## Un conseil

Pour des informations sur toutes les formalités à accomplir rapidement lors de la location d'un logement, l'immigré peut s'adresser aux guichets "Sulla Soglia", ainsi qu'aux syndicats, aux opérateurs et aux associations chargées de l'accès au logement ou de l'aide aux immigrants.

## 5. Vivre dans le logement loué

### Frais d'entretien

Les *dépenses d'entretien* extraordinaire ainsi que les modifications et restructurations permanentes sont à la charge du propriétaire. Le locataire, pour sa part, doit assumer les frais ordinaires liés à la consommation des utilitaires (*entretien annuel de la chaudière, etc.*), ainsi que les *petits travaux d'entretien* (réparation et remplacement des robinets, vitres, serrures, etc.)

### Sous-location

En général, le bail interdit expressément au locataire de louer le bien à des tiers ("*sous-location totale*"); lorsque cette interdiction n'est pas stipulée, le

locataire peut théoriquement sous-louer son logement à des tiers, mais sur ce point il convient de s'informer soigneusement auprès des guichets "Sulla Soglia".

## **Retard de loyer**

Le locataire qui ne paie pas régulièrement le loyer est qualifié de "retardataire". Ce retard dans l'acquittement d'une obligation est également appelé "demeure". Le retard de paiement (tel qu'il a été établi dans le bail) peut inciter le propriétaire à recourir à un avocat pour demander l'expulsion pour retard de paiement.

### **Un conseil**

Demandez toujours au propriétaire ou au gérant du bien ou de la copropriété un reçu ou quittance en échange du paiement du loyer et de la quote-part des charges collectives. Sur cette quittance doivent figurer : le nom de la personne qui effectue le paiement, le nom de la personne qui reçoit le paiement, le montant exact de la somme versée, ainsi que la date et la signature de la personne qui a perçu cette somme. Conserver les quittances même si elles sont rédigées à la main, ainsi que, le cas échéant, les photocopies des chèques et bordereaux de virement. **La loi interdit toute demande de paiement "au noir",** autrement dit sans quittance ou reçu.



## 6. Quitter le logement

### **Expiration, renouvellement, résiliation du bail.**

Le terme du bail, soit la date à laquelle celui-ci arrive à expiration, est mentionné dans le contrat lui-même. La durée du bail et les conditions *d'expiration varient en fonction* du type de contrat. Il est donc important de savoir clairement ce qui est *prévu dans l'accord signé par les parties*.

Si le *propriétaire de l'appartement* ne souhaite ne pas renouveler le bail, il doit de toute façon attendre que celui-ci arrive à son terme et informer le locataire de sa décision par écrit.

Le locataire peut résilier le bail avant expiration pour des raisons de force majeure (mutation professionnelle, problèmes familiaux graves, etc.). Dans tous les cas, il doit donner un préavis. Le délai de préavis est généralement de six mois, sauf disposition contraire mentionnée dans le bail.

### **Le dépôt de garantie, ou caution**

Pour récupérer la somme confiée au titre de la caution, le locataire doit remettre le logement dans le même état qu'il l'a trouvé en entrant ("*remise en état des lieux*"). En outre, il incombe toujours au locataire de résilier les contrats qu'il avait

souscrit pour la fourniture d'eau, d'électricité, de gaz, ainsi que pour la taxe d'ébouage.

## **L'expulsion**

L'expulsion est une mesure judiciaire prononcée par un tribunal qui ordonne au locataire de quitter l'appartement.

Il existe quatre types d'expulsion:

### **1. Expulsion en fin de bail**

Lorsque le bail est arrivé à son terme.

### **2. Expulsion pour motif grave et sérieux**

Lorsque le propriétaire souhaite reprendre le logement pour des raisons de nécessité prévues par la loi, ou pour faire effectuer des travaux strictement définis après la première période de 4 ans, ou de 3 ans en cas de bail à loyer négocié.

### **3. Expulsion pour retard de loyer**

En cas de non paiement du loyer et suite à une décision du tribunal. En cas de difficultés économiques, il est possible de demander au tribunal un délai pour le paiement des arriérés de loyer.

### **3. Résiliation pour usage non-conforme**

Lorsque le tribunal, s'il constate un manquement grave de la part du locataire (par exemple, abandon du logement, sous-location si celle-ci est interdite, changement d'usage, etc.), ordonne l'évacuation du logement.

### **Délai avant expulsion**

Sur l'ordonnance d'expulsion, le tribunal indique la date à laquelle le locataire doit quitter les lieux. Un délai ne peut être accordé que dans les cas d'expulsion en fin de bail ou dans certains cas spécifiques de force majeure.

### **Exécution de l'ordonnance d'expulsion**

Une fois épuisées toutes les possibilités de délai, après la date fixée par le tribunal, le propriétaire est en droit de faire procéder à l'expulsion forcée par un huissier de justice avec l'aide des forces de l'ordre.

L'accès au logement est un parcours difficile:

Les guichets "Sulla Soglia" et leurs opérateurs sont là pour vous aider  
Si ce guide vous a été utile, diffusez-le et parlez-en à vos amis et à vos compatriotes