

## **Habiter en Italie**

Textes de la présentation PowerPoint

Diapositive 1  
HABITER EN ITALIE

Diapositive 2  
POUR TROUVER UN LOGEMENT

S'adresser aux :

- proches, amis et connaissances...

mais également aux...

- Services logement de la Mairie
- associations
- agences immobilières

Diapositive 3  
QUE FAIRE DE PLUS...

- chercher sur les journaux ou sur Internet
- prêter attention aux affiches dans les immeubles, dans la rue...
- s'adresser aux agences immobilières

affiche APPARTEMENT À LOUER (logement)

affiche APPARTEMENT À VENDRE

Diapositive 4  
QUE FONT LES AGENCES IMMOBILIÈRES ?

- les agences donnent des informations sur les logements à louer ou à vendre (nombre de chambres, prix du loyer...)
- les informations sont gratuites

LE LOGEMENT EST INTÉRESSANT ?

- demander de visiter le logement
- si vous êtes satisfait, signer le contrat et payer l'agence pour le service reçu

Attention

Ne jamais payer avant la signature du contrat

Diapositive  
5

## POUR UNE LOCATION EN RÈGLE

La location est en règle lorsque :

- le contrat est écrit et signé en 2 copies
- le propriétaire du logement enregistre le contrat auprès de l'Agenzia delle entrate (bureau d'imposition)

### Attention

Le propriétaire et le locataire payent chacun la moitié des frais d'enregistrement du contrat (2 %)

Diapositive  
6

## LES FRAIS LIÉS AU LOGEMENT EN LOCATION

Pour avoir un logement en location, il existe de nombreux frais :

### - Le dépôt de garantie ou caution

La somme que le propriétaire du logement demande au locataire comme garantie. Habituellement, il s'agit de 3 mois de loyer qui servent de dépôt contre les dommages au logement

### - L'acompte

La somme de un/trois mois de loyer + les charges de copropriété que le locataire paye pour entrer dans le logement

Diapositive  
7

## AUTRES FRAIS...

### - Le droit d'enregistrement

La taxe que le locataire paye, équivalente à 1 % du loyer pour une année

### - Les frais d'agence

La somme que le locataire paye à l'agence immobilière pour le service reçu

### - Les frais pour les contrats

La somme que le locataire paye pour souscrire les contrats d'électricité, de gaz et d'eau à son nom.

Diapositive  
8

## LES DOCUMENTS POUR SIGNER UN BAIL RÉGULIER

Pour signer un bail régulier, le permis de séjour est nécessaire

### Attention

- Il N'est PAS possible d'utiliser le logement comme lieu de travail
- À l'échéance du contrat, le logement doit être rendu en ordre

Diapositive 9	<p>- Si le logement est en ordre, le propriétaire doit rendre le dépôt de garantie</p> <p><b>ACCUEILLIR QUELQU'UN DANS LE LOGEMENT EN LOCATION</b></p> <p>Il est possible d'accueillir un ami ou un parent, mais il est nécessaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'avertir la police dans un délai de 48 heures</li> <li>- d'informer le propriétaire du logement</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>Attention</b></p> <p>Pour avertir la Police, se rendre au Commissariat le plus proche ou à la Gendarmerie de la Commune</p>
Diapositive 10	<p><b>LOUER UNE CHAMBRE DU LOGEMENT</b></p> <p>Le locataire peut louer une chambre de son logement et recevoir une somme d'argent</p> <p style="text-align: center;"><b>UNIQUEMENT</b> si cela figure dans le contrat</p> <p>Dans ce cas, le locataire doit communiquer le nom de la personne au propriétaire de la maison</p> <p>Le locataire qui loue une chambre de son logement à une autre personne établit un <b>contrat de sous-location</b></p>
Diapositive 11	<p><b>POUR EN SAVOIR PLUS</b></p> <p>Il existe plusieurs types de contrat :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Contrat ouvert</li> <li>- Contrat transitoire</li> <li>- Contrat subventionné</li> <li>- Contrat de sous-location</li> </ul>
Diapositive 12	<p><b>POUR EN SAVOIR PLUS</b></p> <p><b>Contrat de location ouvert</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le propriétaire et le locataire se mettent d'accord sur le loyer (somme d'argent) à payer chaque mois</li> <li>- le loyer augmente lorsque le coût de la vie augmente</li> <li>- le contrat dure 4 ans, mais le propriétaire et le locataire peuvent le renouveler pour 4 années supplémentaires</li> <li>- le contrat prend fin lorsque le propriétaire ou le locataire le résille</li> </ul>
Diapositive 13	<p><b>POUR EN SAVOIR PLUS</b></p>

### **Contrat de location transitoire**

- il s'agit d'un contrat de courte durée
- il a une durée maximale de 18 mois
- il n'est pas renouvelable

### **Contrat de location subventionné**

- le prix du loyer est généralement moins élevé
- il a une durée maximale de 3 ans

### **Pour de plus amples informations**

- s'adresser auprès de la Mairie ou du Syndicat

Diapositive  
14

## **LES LOGEMENT SOCIAUX**

Un citoyen étranger peut faire une demande à la Mairie de résidence pour avoir un logement social

### **UNIQUEMENT SI :**

- il est résident en Lombardie depuis au moins 5 ans
- il perçoit un revenu faible (informations-lien)
- il n'est pas propriétaire d'une autre maison en Italie ou à l'étranger
- il n'est pas **expulsé d'un logement social**
- il n'est pas occupant abusif d'un logement social

Diapositive  
15

## **VIVRE DANS UN IMMEUBLE EN COPROPRIÉTÉ**

- chaque immeuble en copropriété possède un règlement écrit
- demander le règlement au propriétaire ou à l'administrateur de l'immeuble en copropriété

**Les règles non écrites** sont également importantes, par exemple :

- ne pas faire de bruit
- ne pas encombrer les parties communes
- tenir les balcons en ordre

Diapositive  
16

## **LE RAMASSAGE DES ORDURES**

- il est très important de faire le tri sélectif
- pour savoir où jeter le papier, le plastique, le verre, les matières organiques, demander aux voisins ou à l'administrateur
- pour jeter des objets encombrants (armoires, TV, frigo...), demander à la Mairie car il existe des règles spéciales

Attention

Lorsqu'un locataire se trompe, tout l'immeuble en copropriété paye une

amende

Diapositive  
17

## ACHETER UN LOGEMENT

Pour la recherche du logement :

- lire les annonces de vente sur les journaux, sur les affiches À VENDRE, sur Internet
- demander de l'aide à une agence immobilière

Attention

- Lorsque l'on achète en passant par une agence, on paye une somme qui va de 2 % à 4 % du coût de la maison
- Ne jamais payer avant la signature du contrat

Diapositive  
18

## ACHETER UN LOGEMENT

Les étapes à effectuer

**Le contrat préliminaire ou compromis** est l'engagement d'acheter et de vendre

- la personne qui veut acheter paye une somme d'argent mais si elle change d'avis elle perd l'argent
- en revanche, si la personne qui veut vendre change d'avis, elle doit rendre le double de la somme reçue

**L'acte notarié** est l'acte officiel de vente souscrit par le notaire ; il peut se faire en italien et dans la langue de l'acheteur, il coûte 1,5 % de la somme totale

Diapositive  
19

## ACHETER UN LOGEMENT

... autres étapes

**Les impôts** (taxes) sont d'environ 4 % pour le premier logement (plus élevés et jusqu'à 10 % dans les autres cas)

**L'emprunt** est un prêt ; il est possible de demander un prêt à la banque, pour avoir la somme d'argent nécessaire pour acheter un logement. La banque accorde l'emprunt avec garantie

Diapositive  
20

## ACHETER UN LOGEMENT

Payer l'emprunt

- l'emprunt se paye en échéances et peut être à taux fixe ou variable (intérêts sur la somme reçue en prêt)
- en cas de non paiement des échéances, la banque peut mettre le logement en vente

#### Attention

Il existe des personnes ou des sociétés financières qui font des prêts d'argent, mais ces prêts peuvent être plus coûteux et non déductibles des impôts

Diapositive  
21

#### GLOSSAIRE

**administrateur** : responsable de l'immeuble pour les charges (électricité, ascenseur, nettoyage, déchets...) et les travaux extraordinaires  
**loyer de location** : somme à payer chaque mois pour le logement en location  
**immeuble en copropriété** : immeuble avec plusieurs appartements  
**locataire** : personne qui paye le loyer et habite dans un logement qui n'est pas le sien

Diapositive  
22

#### GLOSSAIRE

**expulsion** : ordre écrit du juge de quitter le logement  
**occupant abusif** : personne qui habite dans un logement social sans autorisation de la Mairie