Vivre

Trouver un appartement / une maison
Louer un appartement
Voisinage
TV / Internet / Téléphone
Enlèvement des déchets

Trouver un appartement / une maison

La plupart des personnes en Suisse habitent dans des appartements de location. La recherche d'un appartement n'est pas toujours facile et les loyers sont élevés.

Marché du logement

La plupart des habitants de Suisse habite dans des appartements de location. Comme le terrain à bâtir est rare, il y a peu d'appartements vacants, en particulier dans les communes urbaines, et les loyers sont élevés. Il n'est pas rare qu'un quart du revenu soit utilisé pour le loyer. Il peut être judicieux de chercher un appartement en dehors des centres. Même les petits villages sont en principe bien desservis par les transports publics.

Chercher un appartement / une maison

On trouve des offres d'appartements sur un grand nombre de sites internet. Les annonces immobilières sont également publiées dans les journaux locaux. Certains bailleurs affichent leurs appartements également sur les panneaux d'affichages dans les centres commerciaux ou à d'autres endroits (p. ex. administration communale). Mais beaucoup d'appartements ne sont pas annoncés publiquement. Il est donc utile de parler avec des membres de la famille ou des connaissances.

Candidature en tant que locataire

Quiconque s'intéresse à un appartement prend dans la règle contact avec le bailleur ou la gérance immobilière et convient d'un rendez-vous pour la visite. Lorsqu'on souhaite poser sa candidature pour un appartement, il faut en principe remplir un formulaire. La plupart des bailleurs requièrent également un extrait de l'office des poursuites (Betreibungsregisterauszug), ainsi que les données brutes du revenu. Avec ces informations, ils contrôlent la solvabilité. L'extrait peut être obtenu auprès de l'Office des poursuites (Betreibungsamt) compétent. Comme le nombre de candidatures pour un appartement est souvent important, il est conseillé de poser sa candidature pour plusieurs appartements simultanément.

Acheter un appartement / une maison

Les étrangers détenteurs d'un permis d'établissement C peuvent, dans le canton de Basel-Landschaft, acheter sans aucune limite des appartements ou des maisons. Cela est également valable pour les ressortissants des états membres de l'UE/AELE détenteurs d'un permis de séjour B. Les personnes munies d'un permis de séjour B en provenance d'autres pays peuvent acheter un appartement ou une maison uniquement s'il est destiné à leur propre usage et s'ils l'habitent eux-mêmes. Si l'acheteur prévoit de ne pas habiter lui-même dans l'objet du contrat, une autorisation est nécessaire pour l'achat. Les personnes ayant d'autres autorisations (L,F) ne peuvent pas acheter des appartements ou des maisons. Les services du registre foncier (Grundbuchamt) vous renseignent à ce sujet.

Plus d'informations (liens, adresses, aide-mémoires, broschures)

www.hallo-baselland.ch/fr/vivre/trouver-un-appartement--une-maison

Louer un appartement

Quiconque loue un appartement a divers droits et devoirs. Ainsi, par exemple, le bailleur de l'appartement n'a pas le droit de résilier le bail de l'appartement du jour au lendemain. Mais les locataires aussi doivent se tenir aux règles.

Contrat de bail

Dans la règle, le bailleur et le locataire concluent un contrat de bail écrit. Il est toutefois également possible de conclure un contrat de bail oral, mais cela n'est pas recommandé. Dans tous les cas, les obligations juridiques minimales du Code des obligations (Obligationenrecht) s'appliquent aux contrats de bail.

Loyer

Le loyer se compose généralement du montant net du loyer ainsi que des charges (Nebenkosten) (chauffage, eau chaude, etc.). Seules les charges mentionnées dans le contrat de bail peuvent être exigées. Dans la règle, il se paie chaque mois en avance. Le bailleur ne peut augmenter le loyer que dans des cas justifiés. Il doit annoncer l'augmentation à temps, sur un formulaire officiel. Si l'on juge que l'augmentation n'est pas fondée, il est possible de faire recours dans les 30 jours auprès de l'autorité de conciliation du district (Schlichtungsbehörge). Le bailleur peut, en plus du loyer, demander une caution (Kaution) d'un montant maximal de trois mois de loyer. Celle-ci sera remboursée au moment du déménagement. En tant que locataire, il est possible dans certains cas de demander une réduction de loyer (baisse de loyer) au bailleur par lettre recommandée. Par exemple, lorsque la base de calcul a considérablement changé.

Emménager dans l'appartement

Lorsqu'on emménage dans un nouvel appartement, il est important de remplir, en plus du bail, un état des lieux (Wohnungsabnahmeprotokoll), dans lequel le bailleur et le locataire dressent en commun la liste des dommages existants dans l'appartement. Ainsi, le locataire n'aura pas à payer pour des dommages causés par le locataire précédent. Quiconque possède des animaux domestiques doit s'informer à l'avance s'il a le droit de les garder dans l'appartement. Attention: Il est nécessaire d'annoncer son arrivée auprès de la nouvelle commune de domicile dans les 2 semaines qui suivent le déménagement.

Dommages dans l'appartement

Les réparations simples (p.ex. nouveau tuyau de douche ou porte-savon) sont à la charge du locataire. En cas de dommages plus importants, c'est au propriétaire de prendre en charge la réparation. Si le locataire est responsable d'un dommage, c'est à lui d'en assumer les coûts. Pour ces cas, on a besoin d'une assurance responsabilité civile privée. Si quelque chose se casse ou si l'on souhaite apporter un changement dans l'appartement (p. ex. peindre les murs), on devrait contacter le bailleur. Lors d'un défaut important existant dans l'appartement (p.ex. un chauffage ou un lave-linge défectueux, du bruit à cause de travaux, etc.), le locataire a droit à une réduction du loyer jusqu'à la fin des travaux.

Résiliation

Les locataires doivent résilier à temps le contrat de location à durée indéterminée de leur logement. En règle générale, il s'agit de trois mois. La plupart du temps, la résiliation se fait pour la fin d'un mois (sauf le 31 décembre). Les dates et délais de résiliation sont indiqués dans le bail de location. La résiliation doit parvenir au bailleur en temps utile, au plus tard un jour avant le début du délai de résiliation (Kündigungsfrist). Il est recommandé d'envoyer la lettre de résiliation par courrier recommandé (Einschreiben). Le délai de résiliation minimum pour un appartement est de 3 mois.
Lorsque le bailleur résilie le contrat, il doit obligatoirement utiliser
un document officiel. En tant que locataire, vous avez alors 30 jours pour faire recours auprès des autorités de conciliation.

Plus d'informations (liens, adresses, aide-mémoires, broschures)

www.hallo-baselland.ch/fr/vivre/louer-un-appartement

Voisinage

Le contact avec le voisinage n'est pas le même dans tous les quartiers ou immeubles. Il est toutefois recommandé, particulièrement en cas de conflits, de parler avec les voisins.

Entrer en contact

Dans la plupart des quartiers ou maisons, les voisins entretiennent un contact régulier entre eux (p.ex. avec des fêtes, etc.). Dans d'autres endroits cela est moins fréquent. Quiconque emménage peut dans tous les cas se présenter personnellement, c'est une pratique très répandue dans le canton de Basel-Landschaft. Si les voisins ne souhaitent aucun contact, les nouveaux locataires n'en sont pas la cause. Il faut alors simplement se concentrer sur une cohabitation conviviale. Il existe d'autres possibilités pour entrer en contact avec la population locale, par exemple les associations.

Règlement de maison

Pratiquement chaque immeuble, où habitent plusieurs locataires ou propriétaires, possède un règlement de maison (Hausordnung). Celui-ci est en général remis avec le contrat de bail. Ce document fixe les règles de la cohabitation ainsi que celles de l'utilisation des locaux communs et de la buanderie. En Suisse, on attache une grande importance au respect du règlement de maison. Cela concerne particulièrement le temps de repos, qui est même parfois réglé légalement.

Conflits

Si d'autres personnes dans l'immeuble ne respectent pas le règlement de maison et que cela dérange, il est conseillé en premier lieu d'en parler avec la personne. Si cela n'est d'aucune aide, on peut s'adresser au bailleur ou à la gérance. Dans les cas plus difficiles, on peut également faire appel à la police (n° de téléphone 117). La police doit toujours être appelée lorsqu'on est témoin de violence dans un autre appartement et que l'on se préoccupe du bien-être de son voisin.

Plus d'informations (liens, adresses, aide-mémoires, broschures)

www.hallo-baselland.ch/fr/vivre/voisinage

TV / Internet / Téléphone

Il existe divers fournisseurs de services internet, téléphone et TV câblée. Ces offres dépendent parfois du lieu de domicile. Presque tous les habitants doivent payer des taxes pour la radio et la télévision.

Redevances de radio et de télévision

En principe, tous les ménages en Suisse doivent payer une redevance radio et télévision indépendante de l'appareil utilisé (Radio- und Fernsehgebühren). Ces redevances légales soutiennent les programmes de la télévision et radio officielle Suisse (SRG SSR). La société Serafe est chargée du prélèvement de ces redevances. La taxe est prélevée annuellement. Les personnes qui bénéficient des prestations complémentaires peuvent être dispensées du paiement de la taxe.

Téléphone, internet, télévision par câble

Pour le téléphone, internet et la télévision par câble, il existe en Suisse divers fournisseurs, certains n'opérant que dans des régions bien précises. Les fournisseurs disponibles dépendent de la région et parfois même de l'immeuble. Il est bon de comparer les offres car les prix et les prestations sont différentes. Quiconque souhaite installer une antenne parabolique doit en premier en discuter avec le bailleur et se renseigner auprès des voisins. Les connexions internet à domicile sont généralement très rapide. Il n'y a que peu de cafés internet car presque tous les ménages possèdent une connexion internet.

Plus d'informations (liens, adresses, aide-mémoires, broschures)

www.hallo-baselland.ch/fr/vivre/tv--internet--telephone

Enlèvement des déchets

La commune est chargée de l'enlèvement des déchets. Chaque commune d'habitation à ses propres règles. Le tri des déchets revêt une grande importance, c'est pourquoi il existe des postes de collecte spécifiques.

Trier les déchets / Recyclage

Trier les déchets aide à préserver l'environnement et à économiser de l'argent. Il existe des postes de collecte spécifiques pour les déchets recyclables ou polluants (papier, batteries, verre, carton, végétaux, aluminium, métal, textiles, huiles usagées, etc.). Ces déchets ne font pas parties des déchets ménagers. Chaque commune a son propre plan de ramassage (Entsorgungsplan) ou calendrier d'enlèvement des déchets (Abfallkalender), que l'on obtient lors de son enregistrement dans la commune. Il indique où et quand les déchets peuvent être débarrassés. Il est interdit de brûler les déchets ou de les déposer dans des lieux non prévus à cet effet. Les bouteilles en plastique (PET-Flaschen) et autres emballages peuvent être débarrassés gratuitement dans presque tous les points de vente.

Sacs poubelles / Vignettes pour les poubelles

Les déchets non recyclables (déchets domestiques) sont à éliminer dans les sacs poubelles officiels ou dans des sacs munis d'une vignette pour les déchets. Le prix du sac ou de la vignette comprend une taxe pour les déchets. Chaque commune possède ses propres sacs ou vignettes que l'on peut, par exemple, acheter au centre commercial et dans les commerces de la commune, ou à la commune elle-même. Le sac poubelle doit être déposé à des jours précis au bord de la route (ou dans de rares cas à un autre point de collecte). Il est interdit de déposer les déchets un autre jour. Dans les immeubles collectifs, il existe parfois des containers spéciaux pour les déchets. La commune de domicile ou votre voisin peuvent vous fournir les informations nécessaires.

Déchets spéciaux

Les déchets spéciaux (Sonderabfälle) doivent être débarrassés différemment, car ils contiennent des produits polluants ou peuvent nuire à l'environnement. Cela comprend, par exemple, des produits comme les peintures, les produits chimiques, les batteries, les produits électroniques, les lampes à économie d'énergie mais aussi les médicaments périmés. Ces produits ne font en aucun cas partie des déchets ménagers. La plupart du temps, ils peuvent être débarrassés là où ils ont été achetés. Le fabricant et le commerçant sont tenus de reprendre ces produits gratuitement.

Plus d'informations (liens, adresses, aide-mémoires, broschures)

www.hallo-baselland.ch/fr/vivre/enlevement-des-dechets