

Recherche de logement à Tunis

Quelques conseils classiques mais bons à rappeler, illustrés de quelques situations vécues.
Version du 3 avril 2020

1. Montant des loyers

Un ordre de grandeur des loyers début 2020 : 1000 dinars par chambre pour une maison avec piscine, terrasse et garage, à moduler selon le quartier et l'état de la maison. Il s'agit de prix de maisons réellement louées, les montants affichés sur les annonces étant 'avant négociation'. Demandez si les taxes sont comprises, certains propriétaires les ajoutent au loyer, ce qui n'est pas correct.

Voici quelques exemples de maisons louées ou à la location en février 2020 :

	B	E	A	C	G	F	H	D
date du contrat	2019	2020	2019	2019	proposée à la location	proposée à la location	2018	2014 environ
loyer	3500	3500	4000	4000	4000	4500	5600	6000
chambres	4	4	4	4	7	5	5	5
bureau			1			1		
Salles de bain	2	3	2	3	3	2	3	4
Garage	2	1	1	1	1	1	1	
Parking fermé		1	pour 3 voitures					immense
piscine	Petite		Grande	Grande	1	1	1	grande
jardin	Petit	Grand	Grande	petit	Grand	moyen	Grand	immense
Terrasse	?	?	?	?	non	oui	immense	oui
logement de service		?	ch, sdb, cuisine, débarras, chauffé		non	studio indépendant : ch, sdb, cuisine, chauffage	1	2 ch, sdb, buanderie, indépendant
Cave / espace rangement			1		non		1	1
Quartier	Les Pins	Les Pins	Les Pins	Les Pins	Les Pins	Gammarth supérieur	Gammarth supérieur	Les Pins

2. Sources d'informations

Outre les agences immobilières, il y a des sites comme www.mubawab.tn ou www.tunisie-annonces.com. Ces sites renvoient parfois vers des agents même si on a l'impression que ce sont les propriétaires qui ont posté l'annonce.

3. Prendre son temps

C'est un choix qui vous engage, vous et votre famille, pour 3 à 4 ans, autant prendre son temps. Ceux qui font les meilleures affaires sont généralement ceux qui ont pris le temps de bien

chercher, ou qui ont déménagé plusieurs fois. Pouvez-vous envisager de rester dans une location provisoire le temps de découvrir la région et de trouver une maison où vous vous sentirez bien?

4. **Choisir son agent**

Parmi les agents, il y a ceux qui sont officiels, avec pas-de-porte, et les autres, comme les « sam-sam », agents informels. Il s'agit parfois de gardiens de résidence. Il y a aussi les agents de relocation, dont la mission est plus étendue : ils peuvent vous aider à choisir une école, à vous orienter dans votre nouvelle ville etc.

Méfiez-vous dans les cas suivants :

- votre agent dit qu'il faut se décider vite, que c'est la haute saison, que la demande est forte, que les prix grimpent
- vous vous rendez compte vous-même de défauts de la maison ou du quartier avant que votre agent vous en ait informé : soit il n'a sincèrement pas vu les défauts (doute sur ses compétences), soit il espère que vous ne les verrez pas (doute sur son honnêteté). Dans les deux cas, comment lui faire confiance ?
- il vous montre des maisons qui vous paraissent surévaluées (après quelques jours de recherche vous commencerez à avoir une idée du marché) sans vous dire que le propriétaire, à son avis, en demande trop.
- il ne connaît pas le quartier, il trouve que l'idée d'aller parler aux voisins est étrange, il vous décourage de le faire

Vous donner des recommandations est délicat. En cas de doute sur un agent, contactez un membre du bureau de Tunis-Accueil.

Les tarifs des agents sont généralement d'un mois de loyer pour le locataire toutes taxes comprises. Posez la question avant de visiter, car pour certains agents la TVA est incluse et pour d'autres elle est en sus.

5. **Vérifier le quartier**

Une maison vous plaît ? Vérifiez le quartier !

Faites le tour des voisins et posez au moins ces deux questions :

1. "est-ce que vous connaissez le propriétaire de ce logement ?".
2. "que pensez-vous du quartier ?"

Essayez de savoir s'il y a du bruit (chiens la nuit, restaurants le week-end, entreprises bruyantes, écoles...) ; des moustiques ; des travaux prévus ; des odeurs d'égout en été ou après la pluie ; d'autres problèmes de voisinage, de circulation, selon les saisons...

6. Employés

Parfois les propriétaires proposent de reprendre les employés de maison qui sont déjà sur place. Attention : ces derniers risquent de considérer que le propriétaire reste leur « vrai patron ».

7. Vérifier la maison

Demandez à entrer en contact avec le locataire précédent, au moins à avoir son email. Si ce n'est pas possible, ce n'est pas bon signe. En effet, c'est lui qui connaît le mieux la maison (et ses défauts).

Passez du temps à vérifier la maison, faites-vous éventuellement aider d'un ami ou d'un professionnel.

Prévoyez au moins deux heures pour cette visite et regardez TOUT :

- traces d'humidité, d'infiltrations depuis le toit,
- fissures, peinture boursouflée ou qui s'effrite
- portes et fenêtres : pas un joint ne doit manquer, ni même bouger; pas une fissure, pas un espace laissant passer le jour.
- clim : fonctionnement, propreté des filtres, l'isolation des tuyaux extérieurs;
- chauffage : testez-le, même en été, faites-vous expliquer le système. Idem s'il y a un chauffe-eau solaire, des panneaux photovoltaïques. Notez s'il y a des pièces non chauffées, en particulier les pièces de service. Vérifiez l'aération de la chaufferie, l'état de sa porte (des gaz de combustion pourraient-ils entrer dans les pièces à vivre) et l'isolation des tuyaux du chauffage.
- électroménager : testez tout !
- plomberie: qualité du métal des robinets, fuites, état des flexibles, écoulement de l'eau, état des siphons, des trappes d'accès aux douches et baignoires, traces de moisissures et d'humidité
- Gaz de ville : demandez un tuyau neuf.
- Électricité : testez les prises (les fiches ne doivent pas bouger une fois branchées), demandez des ampoules économiques; vérifiez la présence des va-et-vient.
- portes: testez les clés des portes intérieures, changez les canons des serrures des portes extérieures. Il arrive que les salons et sous-sols n'aient pas de porte. Ce n'est pas facile pour chauffer ou climatiser. Vous ne pourrez peut-être rien y changer mais c'est à noter.
- puits et citernes : tester les pompes, la qualité de l'eau (odeur ? couleur ?)

Notez tous les défauts.

8. Le contrat

Lisez bien le contrat et corrigez ce qui ne convient pas. N'hésitez pas à demander l'avis d'un avocat. Évitez les clauses suivantes, assez courantes mais ennuyeuses ;

- celle qui stipule que vous ne pouvez donner votre congé qu'à la date anniversaire de la signature
 - celle qui vous demande de repeindre ou faire des réparations avant de partir
 - celle qui dit que le propriétaire peut rompre le contrat
 - l'augmentation de 5% du montant du loyer est classique mais vous pouvez la négocier
- Par ailleurs, un avocat a indiqué qu'il ne doit pas y avoir de page blanche (y compris les versos). La signature doit être légalisée à la municipalité.

Le contrat doit être déclaré à la Recette des finances, y compris si vous êtes diplomate. Ceci ne doit pas être une raison d'augmenter le loyer.

A propos de la caution : une astuce pour ceux qui n'ont pas de compte bancaire convertible : demandez que la caution soit déposée sur un compte à l'étranger, sinon vous vous retrouverez la veille de votre départ avec des dinars que vous ne pourrez pas transférer dans un autre pays.

9. **Les plus belles arnaques (pour finir en beauté)**

Voici quelques cas réels :

- la maison sans chaudière : la maison a des radiateurs. En novembre, G. cherche à allumer la chaudière. Elle ne l'a jamais trouvée! Elle a changé de maison.

- l'agent non mandaté : B. répond à une petite annonce, c'est un agent qui lui répond en se faisant passer pour le propriétaire. Le propriétaire n'a jamais mandaté cet agent mais lui et B. devront tout de même lui verser une commission (un mois de loyer chacun)

- le remboursement de l'emprunt de la STEG : M. ne comprend rien à sa facture STEG, elle se la fait expliquer. Elle apprend alors qu'elle rembourse l'emprunt que le propriétaire a contracté auprès de la STEG pour installer des panneaux solaires, et en plus, que ces panneaux ne fonctionnent pas depuis des mois. Le propriétaire, informé, soutient que c'est à M. de rembourser cet emprunt "puisque'elle bénéficie des panneaux" (qui ne marchent pas!)

- l'adresse du propriétaire et la description fantaisiste de la maison : sur le contrat de M., l'adresse du propriétaire est l'adresse de la maison louée, ce qui fait que si elle écrit à son propriétaire, c'est elle-même qui reçoit sa lettre; par ailleurs les places de parking sont des "garages", le sous-sol est un "salon"...

Vous voilà maintenant un peu mieux armés pour vous aventurer dans le monde de l'immobilier du Grand Tunis....

N'hésitez pas à nous faire part de votre propre expérience, ou à nous donner toute remarque sur ce sujet. Pour cela écrire à : secrtaire@tunis-accueil.com