



الجيران

الوكالة العقارية الإجتماعية

سكن لائق

إستتجار مسكن

الوديعة العقارية

السكن الخاص

الإسكان الإجتماعي

السكن



ما هي أنواع المساكن؟

نجد نوعان من المساكن: مساكن خاصة ومساكن إجتماعية.

في المساكن الإجتماعية، يُحسب الإيجار بما يتناسب مع مدخول المستأجر. تُنظّم المساكن الشعبية من قِبَل السلطات العامة. وتخصص المساكن وفقاً لمعايير إجتماعية واقتصادية. بشكل عام وللحصول على سكن شعبي تكون فترة الإنتظار طويلة جداً وهناك إجراءات يتوجب القيام بها.

إن غالبية العقارات المعروضة للإيجار هي عقارات خاصة و يتمتع أصحابها بحرية طلب الأجار الذي يرغبونه.

غالباً ما يكون أول عقار تستأجره عند قدمك إلى بلجيكا، عقاراً خاصاً.

ما هي الوثائق الهامة المتعلقة بالسكن؟

لا بد من وجود عقد كتابي موقع من قبل المالك والمستأجر: عقد الإيجار. يحدد هذا العقد مدة الإستئجار، قيمته، الشروط الخاصة... كما ينبغي أيضاً أن يشمل الملحقات القانونية.

إحذر عمليات الإحتيال:

- إقرأ العقد بإمعان، استعلم جيداً عما يجب عليك دفعه أو فعله. لا توقع في حالة الشك واطلب النصح.

- انتبه على التكاليف الإضافية. تحقق فيما إذا كانت مدرجة ضمن مبلغ الإيجار أم لا.
- كن حذراً فيما يتعلق بشأن الشروط المطروحة لإنهاء العقد.

انتبه! يتوجب على المالك تسجيل عقد الإيجار. في حالة الشك، يمكنك القيام بهذه الخطوة بنفسك. اطلب النصح.

ننصحك بعمل لأئحة جرد العقار والتدوين فيها كل العيوب التي لاحظتها.

ما هي حقوقي كمستأجر؟

العيش في عقار ذو حالة جيدة، صحي، وآمن.

يجب أن يكون المسكن آمناً ومليئاً لشروط معينة فيما يتعلق بموضوع الرفاهية. يُعرّف القانون قواعد محددة، تخص شؤون السلامة، النظافة، الحد الأدنى من التجهيزات، الوقاية من الحريق.

قد لا يحترم المالك دائماً هذه القواعد وفي هذه الحالة، قد يتعرض للغرامات. عليك التقدم بشكوى إذا لم يحترم المالك القواعد.

لا يحق للمالك بمفرده أخذ القرار بطرد مستأجر ما.

في حال نشوب خلاف، لقاضي الصلح وحده القدرة على إصدار أمر بالطرد.

في بعض الحالات، يستطيع مالك العقار فسخ

العقد إذا ما أراد السكن فيه. هو بنفسه أو أحد أفراد عائلته. وعليه بكل الأحوال احترام المهل القانونية.

الحق في حياة خاصة: لا يستطيع المالك الدخول إلى العقار دون إستئذان المستأجر.

ما هي الواجبات المترتبة علي كمستأجر؟

دفع الإيجار والتكاليف الإضافية في الأوقات المحددة.

يحدد الإيجار في عقد الإيجار لفترة الإستئجار كاملة. يحق للمالك زيادة المبلغ مرة في السنة بما يتناسب مع **معدل التضخم** السنوي.

لا تتردد من التأكد فيما إذا كانت زيادة مبلغ الأجار تحترم القانون.



دفع وديعة عقارية ، إذا ما طلب المالك ذلك.

عند بداية فترة الإستئجار، قد يطلب منك المالك دفع وديعة عقارية لا يجب أن تتجاوز قيمتها قيمة أجار شهرين (3 أشهر إذا قسّمت الدفع). تودع الوديعة العقارية من حيث المبدأ في حساب مجمّد.

تجنب دفع الوديعة العقارية نقداً.





الحفاظ على العقار بشكل جيد، مما يعني صيانتته دورياً لتجنب إلحاق الضرر به والحفاظ عليه كما كان في الحالة الأصلية.

«عادة» يتوجب على المستأجر القيام بصيانة الأجزاء الخاصة في العقار (صيانة المرسل، فتح المجرير المسدودة، حماية الأنابيب من الجليد،...) وإصلاح الأضرار الناجمة بسببه (بلور مكسور، الثقوب في الحائط، أحواض تقيض بالماء،...).

إخبار المالك فوراً عند الإنتباه إلى وجود مشكلة في العقار (عبر البريد المسجل).

هام. وحده المالك مسؤول عن الأعمال الناتجة من الإستهلاك العادي (مثلاً:

وضع ورق جدران بعد 9 سنوات)، والضرر التقادمي (مثلاً: تبديل المرسل القديم). وتقع عليه أيضاً مسؤولية القيام بأعمال الصيانة الكبرى (سلم غير ثابت، خلل أو خطورة في التمديدات الكهربائية...)، إلا إذا كانت هذه الأضرار ناجمة عن انعدام الصيانة الدورية من قبل المستأجر.

إذا ما رفض المالك القيام بهذه الأعمال، تأكد من ارسال رسالة مكتوبة له توصف بها الحالة (عبر البريد المسجل).

إعلام المالك إذا ما أردت مغادرة العقار («ارسال إشعار بالمغادرة»).

تعتمد الشروط والمهل التي تحدد مغادرة العقار المستأجر على ماهية نوع عقد الإيجار الموقع مع المالك.

استعلم جيداً حول هذه النقطة واعلم، وبشكل عام، أن عقد الإيجار طويل الأمد (9 سنوات) يشكل حماية أفضل للمستأجر. غالباً ما يجب إرسال إشعاراً كتابياً قبل 3 أشهر من نهاية العقد (إشعار بالمغادرة).

لا تقم بأية تغييرات أو أعمال في العقار دون تصريح من المالك.

صيانة مدخل العقار (والرصيف إذا كنت تسكن في الطابق الأرضي) واحترام القوانين المتعلقة بالنفايات (الفرز وشروط الرمي).

انتبه: يمنع القانون منعاً باتاً رمي الأشياء بشكل عشوائي. من المحظور رمي النفايات في الشارع أو في الطبيعة حتى ولو وجدت نفايات مرمية سابقاً. الغرامات مرتفعة جداً.

← **لمعرفة المزيد عن القوانين المتعلقة بالنفايات:**

● **في بروكسل:**

www.bruxelles-proprete.be

● **في والونيا:** أغلب البلديات توزع تقويم لأوقات جمع النفايات وكتيبات للمعلومات. اتصل ببلديتك.

← **لمعرفة المزيد عن موضوع السكن: يمكن تحميل دليل العلاقة السليمة بين المالك**

والمستأجر عبر الموقع الإلكتروني:

<http://conseilsuperieurlogement.be>



ما العمل في حال نشوب نزاع بين المالك والمستأجر؟

في حالة وجود خلاف ما، حاول دائماً في البداية حله مباشرة مع المالك. ثبت فحوى التوافق أو عدم التوافق عبر رسالة مسجلة.

في حالة الخلاف العميق، على قاضي الصلح أن يصدر حكماً لإنهاء النزاع. بإمكانك استشارة المحامي (انظر فصل «معلومات - استشارات»، «مساعدة قانونية»).



كيف أجد مسكناً للإيجار؟

لإيجاد مسكن خاص للإستئجار، ابحث في الصحف مثل "Le Vlan"، أو المجلات العقارية المجانية أو المواقع الإلكترونية (www.immoweb.be, www.vlan.be) على سبيل المثال). تنزه في المنطقة التي ترجو السكن فيها: ستجد إعلان «à louer» (للأجار) على العقارات المراد تأجيرها.

يمكنك الإكتتاب مجاناً في واحدة أو عدة وكالات عقارية تقليدية أو اجتماعية.





أين يمكن إيجاد النصح؟

هناك منظمات للدفاع عن حقوق المستأجرين قد ترافقك في بحثك وتقدم لك النصح. أنشئت في الكثير من المدن والبلديات، خدمة توفير المعلومات والنصح حول السكن.

← لمعرفة المزيد، يمكنكم الاتصال لدى دار البلدية التي تتبعون لها.

انظر قاموس المصطلحات ص 67

← لإيجاد أقرب جمعية للإسكان

الإجتماعي، استعلم لدى دار

بلديتك. يمكن لمنظمات كـ CPAS

أن ترافقك في رحلة البحث. كما

يمكنك أيضاً التوجه إلى:

● في بروكسل، جمعية السكن في إقليم

بروكسل - العاصمة: www.slr.be

● في والونيا: الجمعية الوالونية

للإسكان: www.swl.be