



agência imobiliária social

vizinhos

habitação social

moradia digna

alojamento particular

garantia locativa

alugar uma habitação



Habitação



Quais são os tipos de habitação?

Existem dois tipos de habitação que você pode alugar: a habitação particular e habitação social.

Na habitação social, o **aluguel**  é calculado em função da renda dos inquilinos. A habitação social é organizada pelo governo. Essas habitações são distribuídas de acordo com critérios sociais e econômicos. Geralmente, os prazos de espera são longos e há um procedimento a ser seguido.

A maioria das habitações a serem alugadas são particulares onde o proprietário é livre para fixar o valor do aluguel.

Na maioria das vezes, a primeira habitação que alugamos quando chegamos na Bélgica é uma habitação particular.

Quais são os documentos importantes relacionados à habitação?

Um contrato escrito deve ser estabelecido e assinado pelo proprietário e **inquilino**: o “contrat de bail”. Este contrato especifica o prazo da locação, o valor do aluguel, as condições especiais... Ele também deve incluir anexos legais.



Seja atento à fraudes:

- Leia com atenção o contrato, seja informado do que você precisa pagar ou fazer.

Não assine nada em caso de dúvidas e procure ajuda com um conselheiro

- Fique atento às “charges”. Verifique se elas estão incluídas ou não no preço do aluguel.
- Fique atento às condições previstas para rescisão do contrato.



Atenção: o proprietário deve **registrar o “contrat de bail”** ou seja, o contrato locativo. Em caso de dúvida, você mesmo pode registra-lo. Peça conselho



Recomendamos que você estabeleça um **“état des lieux** ” e anote todos os defeitos constatados.

Quais são os meus direitos como inquilino?

Viver em uma casa em perfeito estado, limpa e segura.

A casa deve ser segura e cumprir determinadas condições de conforto. A lei define regras específicas de segurança, higiene, equipamentos mínimos e prevenção de incêndios.



Estas regras nem sempre são respeitadas pelo proprietário. Neste caso, ele se expõe à multas. Para isso, você deve registrar uma queixa.

O proprietário não pode decidir sozinho de despejar um inquilino. Em caso de desacordo, apenas um juiz de paz pode pedir uma ordem de despejo.

Em alguns casos, o proprietário pode resilir o contrato se ele mesmo ou um membro de sua família quiser morar na habitação. No entanto, ele deve respeitar os prazos legais.

Direito à privacidade : o proprietário não pode entrar na habitação sem o consentimento do inquilino

Quais são minhas obrigações como inquilino?

Pagar o aluguel e “charges” (condomínio) dentro do prazo. O aluguel é estabelecido no contrato de locação. O proprietário tem o direito de aumentar o aluguel uma vez por ano em função da **inflação** 📖 (indexação).



Não hesite a verificar se o valor do novo aluguel está conforme a lei.

Depositar a “garantie locative” 📖, **se o proprietário a exigir.**

Quando você entra em uma habitação, o proprietário pode te pedir uma garantia locativa. O valor desta garantia não pode exceder a 2 meses de aluguel (3 meses se você parcelar o pagamento). A garantia locativa é em princípio transferida numa conta **bancária bloqueada** 📖.



Não pague esta garantia em dinheiro líquido.





Manter em bom estado a habitação, ou seja, a manutenção regular, com objetivo de não danificar o imóvel e o manter no seu estado inicial.

O inquilino deve manter “habitualmente” as partes privativas da habitação (serviço do aquecedor, desentupir a pia, proteger a tubulação contra a geada...) e concertar os danos causados por si mesmo (janelas quebradas, buracos nas paredes, pias selada...).

Notificar rapidamente o proprietário quando constatar problemas na habitação (por correio registrado).

 **Importante.** O proprietário é responsável pelas reformas resultantes do desgaste normal (por exemplo, manutenção geral depois de 9 anos) e os equipamentos (por exemplo, substituição de um aquecedor muito velho). O proprietário deve fazer grandes reformas (uma escada instável, uma instalação elétrica defeituosa ou perigosa...), a menos que essas reformas sejam consequências de uma falta de manutenção por parte do inquilino.

 Se o proprietário se recusar a fazer as reformas, certifique-se de comunicar a situação por escrito (por carta registrada).

Notificar o proprietário se você quiser sair da habitação (“dar um aviso prévio”).

As formalidades e prazos para sair de uma habitação dependem do tipo de contrato que você assinou com o proprietário.

Se informe bem sobre este ponto e saiba que geralmente um contrato de longo prazo (nove anos), protege mais o inquilino. É preciso muitas vezes notificar por escrito pelo menos três meses antes do vencimento do contrato (aviso prévio).

Não faça quaisquer transformações ou reformas sem a permissão do proprietário.

Manter a escadaria (e a calçada se você mora no térreo) e seguir as regras a respeito dos resíduos (classificação e modalidades para a sua eliminação).

Atenção : os resíduos ilegais são proibidos por lei : é proibido jogar lixo na rua e na natureza, mesmo que outros resíduos já estejam presentes. As multas são caras.

→ Para ter mais informações sobre as regras relativas aos resíduos:

- Em Bruxelas:
www.bruxelles-propre.be
- Na Valônia a maioria dos municípios distribuem calendários de coleta de resíduos e folhetos de informação. Entre em contato o seu município.

→ Saiba mais sobre sua locação : o Guia para uma boa relação entre proprietário e inquilino se encontra disponível para download no site <http://conseilsuperieurlogement.be>

O que fazer em caso de conflito entre proprietário e inquilino?

Em caso de problemas, sempre tentar solucionar primeiro diretamente com o proprietário. Confirme o conteúdo do acordo ou do desacordo por carta registrada.

Em caso de desacordo grave, o juiz de paz pode resolver o conflito por um julgamento. **Você pode seguir o conselho de um advogado (ver capítulo “informações-conseelhos”, “ajuda jurídica”).**



Como encontrar uma habitação para alugar?

Para encontrar um lugar particular para alugar, consulte jornais como VLAN, revistas gratuitas imobiliárias e sites internet (www.immoweb.be e www.vlan.be por exemplo). Passeie : há cartazes “à louer “ (para alugar) nas habitações propostas para alugar.





Você pode se cadastrar gratuitamente em um ou mais agentes imobiliários convencionais ou sociais.

➔ Para encontrar a empresa de habitação social mais próxima, consulte o seu município. Associações ou CPAS podem acompanhá-lo. Você também pode entrar em contato:

- em Bruxelas, com a empresa de habitação da Região de Bruxelas–Capital: **www.slr.b.e**
- na Valônia, com a empresa da Valônia da habitação: **www.swl.b.e**

Onde encontrar conselhos?

Existem associações de defesa dos direitos dos inquilinos que podem acompanhá-lo e aconselhá-lo. Muitas cidades e municípios também dispõem de serviço de informação e aconselhamento de habitação.

➔ Para mais informações, você pode entrar em contato com o seu município.



Ver glossário página 67