



Փնտրել մասնավոր կացարան հեշտ չէ, հատկապես որոշ քաղաքային շրջաններում, որտեղ բնակարանները սակավ են կամ թանկ: Սոցիալական կացարան ձեռք բերելու համար պայմանները խիստ են և սպասման ցուցակները հաճախ երկար... Կացարան գտնելը հեշտ գործ չէ:



Կացարան գտնելու համար,

- զբոսնում են թաղամասի փողոցներով՝ ցուցանակներ գտնելու համար, խոսում են թաղամասի բնակիչների հետ,
- նայում են թերթերում և ինտերնետում տպագրված հայտարարությունները,
- ես գրանցվում են Սոցիալական Անշարժ գույքի ընկերությունում (ենթակա որոշակի պայմանների):



**Տունը**, դա մի ամբողջական շինություն է նախատեսված ընտանիքի համար:



**Բնակարանը**, դա մի ընդհանրություն է՝ բաղկացած բաժնեմասերից, որը գտնվում է շենքում կամ տանը: Միջինով, բնակելի մակերեսը տատանվում է 40մ<sup>2</sup>-100մ<sup>2</sup>:

**Դուպլեքսը**, դա երկհարկանի բնակարանն է, որի երկու հարկերը միացված են ներքին աստիճանով:



**Ստուդիոն**, դա փոքրիկ բնակարանն է: Այն ունի մի հիմնական սենյակ, հիմնականում՝ խոհանոցը և լողասենյակը առանձին:

**Կոտր**, դա ուսանողի համար նախատեսված սենյակ է: Որոշ կոտեր նախատեսված չեն հիմնական բնակեցման համար. նշանակում է մշտական բնակեցում չի կարող լինել: Դա կարևոր հարց է, որը պետք է տալ:

Հայտարարությունները հաճախ թերի են և անընթեռնելի՝ հապավումների պատճառով: Ես դրանք կարող եմ գտնել "Վարձով է տրվում բնակարան" (Appartement à louer) կամ "Կոտերի և Ստուդիոների վարձակալություն» (Kots et studios à louer) խորագրերում: Ահա մի քանի սահմանումներ գործառույթյան համար:



**App.** = appartement

**C.C.** = chambre à coucher

**Ch.** = chambre

**Chauff./ Chf.** = chauffage

**Chauff.C.** = chauffage central

**Chde** = chaude

**Chg.Compr.** = charges comprises

**Cuis.** = cuisine

**Cuis.Eq.** : cuisine équipée

**Dch.** = douche

**Ds** = dans

**El.** = électricité

**Eq.** = équipé

**Et.** = étage

**F.O.** = feu ouvert

**Gar.** = garage

**Gd/Gde** = grand/grande

**Hres de vis.** = heure de visite

**Imméd.** = immédiatement

**Indiv.** = individuel

**Jar.** = jardin

**Lib.** = libre

**Liv.** = living

**Mais.** = maison

**Maz.** = mazout

**Mblé ent** = meublé entièrement

**Mens.** = mensuel

**Mod.** = moderne

**Parlph** = parlophone

**Pces** = pièces

**Pers.** : personne

**Plac.** = placard

**Prox.ctr.** = à proximité du centre

**Poss.** = possibilité

**Pt.** = petit

**Px, Prx** = prix

**Rem. A nf** = remis à neuf

**Rez/Rdch** = rez-de-chaussée

**Sàm** = salle à manger

**Sdb** = salle de bain

**Stud.** = studio

**Tél.** = téléphone

**Terr.** = terrasse

**Tp. Pl** = tapis plain

**Tt Cft** = tout confort

**Wc** = toilettes



Exemples :

## Appartements Locations

Namur appt 2 ch  
cuis.éq.garage terrasse  
pour couple pas d'animaux  
445€ + 65€ prov.chauff.  
0496/416.787

## Kots/studio à louer

Liège à louer spacieux  
studio appart meublé tt  
confort calme, état neuf,  
Prox.ctr 550 € + Chg  
04/375.32.16

Quelques sites utiles :

 [www.immoweb.be](http://www.immoweb.be)

 [www.vlan.be](http://www.vlan.be)

 [www.jannonce.be](http://www.jannonce.be)

 [www.pap.be](http://www.pap.be)

 [www.immozoom.be](http://www.immozoom.be)

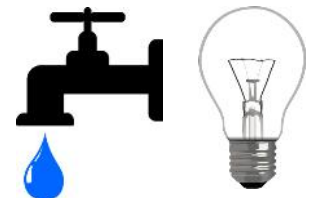


Վարձակալության պայմանագիրը հույժ կարևոր է այն պարտադիր պետք է պարունակի սեփականատիրոջ (վարձատու) և վարձակալի ինքնությունը, պայմանագրի մեկնարկային ամսաթիվը, վարձակալած գույքը և վարձավճարը: Այն պետք է հաշվառվի սեփականատիրոջ կողմից գրանցման վարչությունում: Այն պետք է կարդալ ուշադիր մինչև ստորագրումը, քանի որ երբ ստորագրված՝ դառնում է **իրավաբանորեն պարտավորեցնող**:

Վարձակալության պայմանագիրը կարող է լինել **որոշակի կամ անսահմանափակ ժամկետով**: Պայմանագիրը խախտելու դեպքում, վարձատուն և վարձակալը պետք է հարգեն պայմանագրով սահմանված պայմանները (նախնական ծանուցագրի ժամկետը, չառարկվող համաձայնությունը...): Այնպես որ, ես ժամանակին զգուշացնում եմ սեփականատիրոջը իմ տեղափոխվելու մտադրությունը (հաճախ երեք ամիս առաջ կամ ըստ որոշակի պայմանների), փոստում՝ պատվիրված նամակով (ստանում եմ փաստաթուղթ, որը ապացուցում է, որ իմ նամակը ուղարկվել է այդ ամսաթվին):



Սեփականատերը պետք է նշի **վարձավճարի չափը և ընդհանուր ծախսերի գումարը** (օրինակ, , սանդուղքի լուսավորման, վերելակի, սանդուղքի մաքրման ...): Այս վարձին, պետք է ավելացնել կոմունալ ծախսերը. ջեռուցման ծախսը, էլեկտրականության, ջրի ... Որոշ վարձավճարներ





ներառում միագումար ծախսեր (ծախսերը ներառված են վարձավճարի մեջ, անկախ փաստացի ծախսերից) կամ ծախսերի կանխավճար (դա ավանդն է, որը սեփականատերը կուղղի եռամսյակային կամ տարեկան փաստացի ծախսերի հիման վրա):

Վարձավճարը, հիմնականում, փոխանցվում է ամեն ամիս: Այն, սկզբունքորեն, փոփոխման ենթակա չէ վարձակալության ընթացքում, բացառապես, եթե այդպես է նախատեսված պայմանագրով:

## Գույքագրում

Մուտքի անշարժ գույքի վերգրումը փաստաթուղթ է, որը նկարագրում է ճշգրտորեն թե ինչ վիճակում է գտնվում կացարանը մինչև իմ մտնելը. հարկավոր է նշել բոլոր արձանգրված խնդիրներն ու անկանոնությունները:

Սեփականատերը պետք է ցույց տա, որ կացարանը համապատասխանում է անվտանգության և առողջության պարտադիր պայմաններին: Վարձակալը, իր հերթին, պատասխանատու է իր վարձակալության ընթացքում հասցված վնասի համար, սակայն գույքագրումը երաշխիք է, որը թույլ չի տա նախկինում հաստատված որևէ վնասում իրեն մեղադրել:

# Վարձակալության պայմանագիր



Գույքագրումը պետք է կցված լինի պայմանագրին: Վավեր ճանաչվելու համար այն պետք է կատարվի երկու կողմերի ներկայությամբ, ցանկության դեպքում մասնագետի ներկայությամբ: Տվյալ դեպքում մասնագետի ծախսերը կիսվում են սեփականատիրոջ և վարձակալի միջև. ուշադրություն, մասնագետի արժեքը կարող է հասնել մինչև վարձավճարի 15 %-ին:



Պայմանագրի վերջում, եթե ես վնասներ եմ պատճառել, պետք է նրանք նորոգել, բացառապես եթե դա նորմալ մաշվածություն է: Եթե ես դա չանեմ, ապա սեփականատերը կարող է օգտագործել վարձակալման երաշխիքը, ամբողջությամբ կամ մասամբ, նորոգման համար:



## Վարձակալման երաշխիք (կանխավճար, գարանտ)

Վարձակալը համարյա միշտ մղված է վճարելու մեկ, երկու կամ երեք ամսվա վարձավճարին համարժեք վարձակալման երաշխիք: Այն հնարավոր է փոխանցել սեփականատիրոջը կամ բանկում վարձակալի անունով բացված սառեցված հաշվեհամարին (խորհուրդ է տրվում թյուրիմածություններից և խաբեություններից խուսափելու համար):



Ինչպես որ անունը ցույց է տալիս, այդ գումարը ծառայում է որպես երաշխիք սեփականատիրոջ համար վարձակալի կողմից պատճառված վնասի դեպքում: Ես այն ետ եմ ստանում վարձակալության վերջում, երբ ելքի գույքագրումը հաստատում է, որ բնակարանը վերադարձվում է այն վիճակով, որ ստացել եմ: Մինչդեռ, վարձակալման երաշխիքը ոչ մի դեպքում չի կարող օգտագործվել չվճարված վարձավճարը վճարելու:

Առաջին տանվարձը և երաշխիքը վճարելու համար կանխավճար հատկացնելու համար կարող եմ դիմել իմ բնակության վայրի CPAS-ին. եթե խնդրանքս ընդունվի, ես այն կփոխհատուցեմ ըստ առաջարկված պլանի: Գոյություն ունեն նաև վարձակալման երաշխիքի ֆոնդեր և սոցիալական վարկեր հատկացնող մարմիններ, որոնք կարող են միջամտել: Կարիքի դեպքում տեղեկանում եմ:

Կարող եմ դիմել վարձակալման երաշխիքը, սառեցված հաշվեհամարին, բազմաթիվ ամիսներ վճարելու խնդրանքով:





## Տեղափոխվելու և վարձավճարի նպաստ (ADEL)

Դա ֆինանսական օգնություն է՝ հատկացված վալոնյան շրջանի (Région wallonne) կողմից, վարձակալին, որը ստիպված է լքելու առողջության պարտադիր պայմաններին չհամապատասխանող կացարանը մեկ ուրիշը տեղափոխվելու համար, որը համապատասխանում է առողջության պարտադիր պայմաններին: Այդ օգնությունը կարող է հատկացվել նաև անօթևան մարդուն՝ կացարան գտնելու ժամանակ: Այն բաղկացած է միանվագ նպաստից տեղափոխման համար, որը լրացվում է լրացուցիչ նպաստով վարձավճարի հավելյալ արժեքը հաշվեկշիռ դարձնելու համար (առավելագույնը 100 եվրո / ամիսը, հավելյալ 20%՝ յուրաքանչյուր երեխայի համար):

# Modèle de lettre de résiliation de bail



La Louvière, le **25 août 20..**

Monsieur (Madame) X (le nom du propriétaire),

Par la présente, je désire résilier le bail que j'ai signé le 1er janvier 20.. pour la location du studio situé :

Rue St Joseph, 21

7100 Trivières

Studio du 2ème étage

Je m'engage à quitter les lieux pour le **31 décembre 20..**

Merci de me contacter rapidement pour fixer un rendez-vous sur place, à votre meilleure convenance. Nous pourrions établir ensemble l'état des lieux et envisager les modalités de remboursement de la caution versée lors de mon entrée dans le logement.

Je vous prie de bien vouloir me signifier votre accord par retour de courrier.

En vous remerciant pour votre aimable collaboration pendant ces années, je vous prie de recevoir, Monsieur (Madame), l'expression de mes salutations distinguées.

M. Dupont

(signature)



## Խնդրի առկայության դեպքում

Եթե վարձակալը չի վճարում իր վարձավճարը, սեփականատերը կարող է դիմել հաշտարար դատավորին պայմանագրի լուծարման խնդրանքով: Որոշ դեպքերում վարձակալը կարող է վտարվել իր կացարանից:

Քաղաքացիական օրենսգիրքը սահմանում է, որ սեփականատերը ապահովի կառուցվածքային վերանորոգումը, որը բարվոք վիճակում կպահի կացարանը վարձակալելու համար. ընդհանուր առմամբ, նա զբաղվում է «մեծ» վերանորոգման աշխատանքներով: Վարձակալը ապահովում է փոքր վերանորոգումները և տեխնիկական սպասարկումը՝ վարձակալության ողջ ընթացքում (օրինակ, ծխնելույզի, ջրատաքացուցչի մեջ կուտակված նստվածքի մաքրումը...):

Սեփականատերը չի կարող ներս մտնել կացարան առանց վարձակալի թույլատրության, բացառությամբ անհապաղ վերանորոգումների համար:

Մեծամասամբ, վարձակալության պայմանագրերը պարտադրում են վարձակալին բաժանորդագրվել հրդեհի ապահովագրությանը: Ցանկացած դեպքում, խորհուրդ է տրվում զգուշավորություն:

Առողջության պարտադիր պայմաններին չհամապատասխանող առկա մեծ խնդրի դեպքում, վարձակալը կարող է դիմել իր համատիրության կամ վալոնյան շրջանի անվտանգության և պարտադիր պայմաններին համապատասխանող զբաղվող ծառայությանը:

# Վարձակալության պայմանագիր



Բնակարանային խտրականությունը արգելվում և պատժվում է օրենքով: Դա բավական չէ արմատախիլ անելու ստերեոտիպերն ու նախապաշարումները, որոնք բնորոշ են որոշակի դիրքորոշումներ ունեցողներին: Ուստի խելամիտ է պատրաստ լինել դիմակայելու նման իրավիճակներին:

Խտրականության դեպքում հարկավոր է ամբաստանել: UNIA (Հավասար հնարավորությունների միջոցաշնային կենտրոն) անկախ հանրային ծառայություն է, որի իրավական առաքելությունն է հավասարության խթանումը և խտրականության դեմ պայքարը: Նա կարող է գործել զատորոշված անձի անունից: Խնդիր առաջանալու դեպքում հնարավոր է խորհրդակցել տվյալ ծառայության հետ. անվճար կանաչ գիծ 0800/12800 կամ [unia.be](http://unia.be)





Բնակարանային հարցերով զբաղվող վալոնյան ընկերությունը տնօրինում է հանրային ծառայության բնակարանային ընկերությունները, որտեղ կարող եմ հերթագրվել՝ համապատասխան որոշակի պայմանների (չլինել սեփականատեր և ունենալ ցածր եկամուտ):

Ես դիմում եմ մեկ (միայն մեկ) բնակարանային ընկերության: Փաստաթղթի մեկ ձևը հնարավորություն է տալիս ինձ՝ դիմումս ընդլայնել այլ քաղաքներում: Դիմումների գրանցամատյանը կենտրոնացված է և նրա վարումը խիստ կարգավորվում է վալոնյան բնակարանային օրենսգրքով, որը սահմանում է մի շարք չափանիշներ և գերակայություններ:



Գրանցվելու համար լրացրնում են փաստաթուղթը և կցում պահանջվող փաստաթղթերը. հարկային մատյանից ստացված քաղվածքը, տնային տնտեսության կազմը՝ վերջին երեք տարիների ընթացքում բնակության ցանկով, ընթացիկ հարկվող եկամտի գումարի մասին փաստաթուղթ, ընտանեկան նպաստների մասին տեղեկանք:

Չնայած բնակարանների մեծ ֆոնդին, սոցիալական բնակարանային ֆոնդը դժվարանում է բավարարել բազմաթիվ դիմումները: Հերթի ցուցակները հաճախ շատ երկար են. հետևաբար, պետք է լինել համբերատար:

# Մոցիալական Բնակարանային գործակալություն



Այն ընկերություն է, որը խթանում է մուտք գործել բնակարանային ծառայություններ, մատուցելով երաշխիք թե տանտերերին և թե վարձակալներին: Այն միջնորդ է հանդիսանում սեփականատերերի՝ ովքեր նախընտրում են վստահ լինել, և ցածր եկամուտ ունեցող վարձակալների միջև: Այն առաջարկում է յուրաքանչյուր հեռանկարային վարձակալին անհատական աջակցությունը:

Վալոնիայում դրանց թիվը կազմում է 28:

Pour s'y inscrire, il faut remplir des conditions de revenus et produire les documents demandés : attestation de revenus, copie de la carte d'identité, composition de ménage, certificat de bonne vie et mœurs

Բնակարանային հարցերով զբաղվող վալոնյան ընկերության կայքը

 [www.swl.be](http://www.swl.be)

Վալոնյան տարածաշրջանում գնման, վարձույթով տալու, պարզևավճարների մասին տեղեկություն ստանալու կայքը.

 <https://www.wallonie.be/fr/vivre-en-wallonie/habitat-et-energie>

