



Buscar arriendo en el sector privado no es fácil, sobre todo en algunas zonas urbanas, donde la vivienda es escasa o cara. Para la vivienda social, las condiciones son estrictas y las listas de espera a menudo son largas ... ¡El alojamiento no es tarea fácil!

Para buscar alojamiento,

- paseese por el barrio en busca de anuncios, hable con los residentes en el barrio,
- mire los anuncios en los periódicos y en Internet,
- inscribbase en una Agencia de Bienes Sociales o en una Asociación de Fomento a la Vivienda Social (bajo ciertas condiciones),
- inscribbase en una empresa de viviendas sociales o en Fondos de familias numerosas (bajo ciertas condiciones).



La casa es un edificio completo destinado a alojar a una familia.



El apartamento es un conjunto organizado de habitaciones, ubicado en un edificio o una casa. En promedio, el área de la superficie disponible es de 40 m² a 100 m².

El dúplex es un alojamiento de dos pisos conectados por una escalera.

El estudio es un pequeño apartamento. Se compone de una sala principal, en su mayoría con cocina y baño separado.

El kot es un dormitorio. Algunos kots no permiten establecer residencia principal: no puede fijarse domicilio ahí. Esta es una pregunta importante.



Los anuncios son a menudo incompletos y difíciles de leer por culpa de las abreviaturas. Los encontrará en la rúbrica "Apartamentos" o "Kots y estudios en alquiler". Aquí hay algunas definiciones para comprenderlos mejor:

App. = appartement

Gd/Gde = grand/grande

Plac. = placard

C.C. = chambre à coucher

Hres de vis. = heure de visite

Prox.ctr. = à proximité du centre

Ch. = chambre

Imméd. = immédiatement

Poss. = possibilité

Chauff./ Chf. = chauffage

Indiv. = individuel

Pt. = petit

Chauff.C. = chauffage central

Jar. = jardin

Px, Prx = prix

Chde = chaude

Lib. = libre

Rem. A nf = remis à neuf

Chg.Compr. = charges comprises

Liv. = living

Rez/Rdch = rez-de-chaussée

Cuis. = cuisine

Mais. = maison

Sàm = salle à manger

Cuis.Eq. : cuisine équipée

Dch. = douche

Maz. = mazout

Sdb = salle de bain

Ds = dans

Mblé ent = meublé entièrement

Stud. = studio

El. = électricité

Mens. = mensuel

Tél. = téléphone

Eq. = équipé

Mod. = moderne

Terr. = terrasse

Et. = étage

Parlph = parlophone

Tp. Pl = tapis plain

F.O. = feu ouvert

Pces = pièces

Tt Cft = tout confort

Gar. = garage

Pers. : personne

Wc = toilettes



Ejemplos :

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

Algunas webs útiles :

 www.immoweb.be

 www.vlan.be

 www.jannonce.be

 www.pap.be

 www.immozoom.be

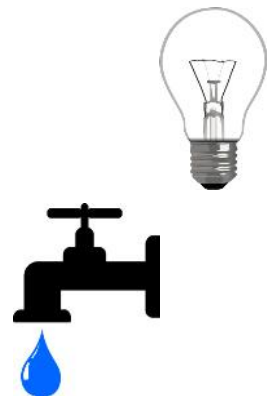


El contrato de arrendamiento es esencial: debe contener, obligatoriamente, la identidad del propietario (arrendador) y del inquilino (arrendatario), la fecha de inicio del contrato, la designación de la propiedad alquilada y el precio de la renta. Debe estar inscrito por el propietario en el Registro. Hay que leerlo con mucho cuidado antes de firmar, ya que, una vez firmado, es vigente por ley.

El contrato de arrendamiento puede ser por un período fijo o indefinido. En caso de incumplimiento del contrato, el arrendador y el arrendatario deben cumplir con los términos especificados en el contrato (notificación, acuerdo formal ...). Así que deberá usted avisar al propietario de su intención de mudarse (a menudo o bajo ciertas condiciones, con tres meses de antelación), por correo certificado (recibirá la certificación que demuestra que su carta ha sido enviado en dicha fecha).



El propietario tiene la obligación de indicar el precio de la renta y la suma de los gastos comunes (por ejemplo, iluminación de los pasillos, ascensores, limpieza de escaleras ...). Cuando se alquila se deben añadir gastos de funcionamiento/puesta en marcha: gastos de calefacción, electricidad, agua ... Algunos alquileres incluyen gastos combinados (los cargos están incluidos en el alquiler, independientemente de los gastos reales) o disposición de cargas (esto es un depósito que el propietario ajusta trimestral o anualmente en base a los gastos reales).



El alquiler se paga casi siempre mensualmente. No puede, en principio, modificarse su cuantía durante el arrendamiento, a menos que se estipule en el contrato.



El inventario

El inventario es un documento que describe con precisión el estado en el que la vivienda se encuentra antes de entrar: se debe anotar todas las anomalías y problemas identificados. El propietario debe demostrar que el alojamiento cumple con los requisitos de seguridad y salubridad. El inquilino es, a su vez, responsable de cualquier daño que pudiera producirse durante el arrendamiento, pero el inventario garantiza que él no pagará daños reconocidos previamente.



El inventario se adjuntará al contrato. Para ser válido, debe hacerse en presencia de ambas partes, con la asistencia de un experto o no. En este caso, los honorarios del experto se reparten entre el propietario y el inquilino: atención, estos honorarios pueden llegar a ser hasta un 15% del alquiler!

Al final del contrato de arrendamiento, si ha causado daños, tendrá que repararlos salvo si se trata de uso o desgaste "normal". Si no lo hace, el propietario podrá utilizar, en su totalidad o en parte, el depósito de garantía o sea la fianza para llevar a cabo las reparaciones.



La garantía de alquiler (depósito/fianza)

Al inquilino casi siempre se le pide que pague un depósito equivalente a uno, dos o tres meses de garantía. Esto puede ser una cantidad a pagar al propietario o una fianza depositada en una cuenta bloqueada en garantía en el banco a nombre del arrendatario (muy recomendable para evitar malos entendidos o estafas).



Como su nombre indica, este importe sirve de garantía para el propietario por los daños causados por el inquilino. Usted lo recuperará al finalizar el contrato de arrendamiento cuando, con el inventario que se hizo cuando se alquiló la vivienda, se haya comprobado que se devuelve ésta en las condiciones en las que se recibió. Sin embargo, el depósito de seguridad o fianza no puede ser utilizado para pagar ningún alquiler pendiente.

Puede pedir al CPAS de su comuna de residencia que le adelanta el alquiler del primer mes y el importe de la fianza: si su solicitud es aceptada, usted devolverá el importe de acuerdo con el plan que se le haya propuesto. También existen fondos de garantía de alquiler o agencias sociales de crédito que pueden intervenir. Infórmese si es necesario.

También puede pedirle al propietario pagar la garantía/fianza en varias mensualidades en una cuenta bloqueada.

El subsidio de reubicación y alquiler (ADEL)

Se trata de una ayuda financiera concedida por la Región Valona a un inquilino que tiene que salir de una infravivienda para mudarse a una vivienda digna. Esta ayuda podrá concederse también a personas sin hogar cuando se integran en una vivienda. Se compone de un único porcentaje para mudarse, complementado por una asignación adicional para compensar el aumento del costo de alquiler (máximo 100 euros por mes, con 20% adicionales por cada hijo a cargo).

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)



En caso de problemas

En caso de que el inquilino no pague el alquiler, el propietario podrá pedir al juez de paz que dé por terminado el contrato. En algunos casos, el inquilino puede ser desalojado de su casa.

El Código Civil establece que el titular debe ofrecer reparaciones estructurales para mantener la vivienda en buen estado de ser alquilada: en general, se ocupará de las reparaciones "mayores". El inquilino deberá ocuparse de reparaciones menores y del mantenimiento de la vivienda durante la duración del contrato de arrendamiento (por ejemplo: limpieza de chimenea, descalcificación del calentador de agua ...).

El arrendador no puede entrar en la vivienda sin el consentimiento del arrendatario, excepto para reparaciones de emergencia.

La mayoría de los arrendamientos requieren que el arrendatario pague un seguro contra incendios. En todo caso se aconseja esta precaución.

En casos de riesgos graves para la salud, el inquilino puede requerir al Servicio de Salud Pública y a la Seguridad de su Municipio o de la Región Valona.

La discriminación en el alquiler de viviendas está prohibida y penada por ley. Pero no es suficiente para erradicar los estereotipos y prejuicios que caracterizan ciertas actitudes. Por lo tanto, es prudente prepararse para hacer frente a tales situaciones.

En caso de discriminación demostrada, ésta puede ser denunciada. UNIA (Centro interfederal para la igualdad de oportunidades) es un servicio público independiente cuya misión es promover la igualdad y la lucha contra la discriminación. Puede actuar en nombre de una persona discriminada. En caso de problemas, puede seguir el consejo de sus servicios: Línea Verde gratuita al 0800/12800 o unia.be





La Sociedad Valona de Viviendas gestiona las empresas de viviendas del servicio público donde puede usted presentar una solicitud bajo ciertas condiciones (no ser propietario y tener ingresos bajos).

Puede presentar su candidatura en una empresa de vivienda (tan sólo en una). Un formulario único le permitirá ampliar su solicitud a otras ciudades. El registro de solicitudes está centralizado y estrictamente regulado por el Código de la Vivienda Valona que define un conjunto de criterios y prioridades.



Para inscribirse, rellene el formulario con los documentos requeridos: extracto de declaración de la renta, composición del hogar, historial de los últimos tres años, certificados de ingresos tasables actuales, certificados de percepción de asignaciones familiares.

A pesar de su gran parque de viviendas, la vivienda social tiene dificultades para satisfacer las numerosas candidaturas. Las listas de espera son a menudo muy largas, así que deberá ser paciente.



Es una asociación que promueve el acceso a la vivienda con prestación de servicios y da garantías tanto a los propietarios como a los inquilinos. Actúa como intermediario entre los propietarios que quieren seguridad en el alquiler de sus viviendas e inquilinos con ingresos modestos. Se ofrece apoyo personalizado para cada inquilino. En Valonia hay 28.

Para inscribirse, por favor complete los requisitos de ingresos y presente los documentos solicitados: comprobante de ingresos, copia de la tarjeta de identidad, composición del grupo familiar, certificado de buena conducta;

Sitio de la Corporación de la Vivienda Valona:

 www.swl.be

Para obtener información sobre la compra, alquiler, primas ... en la Región Valona

 www.wallonie.be/fr/vivre-en-wallonie/habitat-et-energie

