



寻找私人住房并不是件容易的事，尤其是在某些城市的中心地带，住房既少又贵。但是要找到社会津贴房，要求的条件又很苛刻而且排队等待的人很多 ..... 因此，找房子确实不是件轻而易举的事。

## 如何找到住房，

- 可以到居民区去看租售房屋的广告，也可以和小区的居民交谈。
- 可以在报纸上和因特网上查看小广告。
- 可以求助于房地产中介或者加入一个促进和改善住房状况的协会（要满足一定的条件）。
- 可以到社会津贴房的公司登记注册，或者在多子女家庭基金会登记（要满足一定的条件）。



**La maison** : 供家庭居住的独立完整的一座房屋。



**L'appartement** : 在一栋大楼里或一座房子里由几个房间组成的套房。平均居住面积在40平方米至100平方米之间。

**Le duplex** : 包括有上下两层的双层套房，内设有楼梯。

**Le studio** : 小套房，只有一个主要的大房间，通常还兼有分开的厨房和浴室。

**Le kot** : 供学生使用的卧室。有些学生住房是不能作为正式居所进行登记的：因此无法申报正式居住地址。这是一个要引起注意的问题。



租售房屋的小广告通常写得都不完整而且使用了很多的缩写，所以很难读懂。比如在“Appartement à louer”或“kots et studio à louer”的广告专栏里就有许多的缩写。在此对某些固定的写法加以说明。

<b>App.</b> = appartement	<b>Gd/Gde</b> = grand/grande	<b>Plac.</b> = placard
<b>C.C.</b> = chambre à coucher	<b>Hres de vis.</b> = heure de visite	<b>Prox.ctr.</b> = à proximité du centre
<b>Ch.</b> = chambre	<b>Imméd.</b> = immédiatement	<b>Poss.</b> = possibilité
<b>Chauff./ Chf.</b> = chauffage <b>Chauff.C.</b> = chauffage central	<b>Indiv.</b> = individuel	<b>Pt.</b> = petit
<b>Chde</b> = chaude	<b>Jar.</b> = jardin	<b>Px, Prx</b> = prix
<b>Chg.Compr.</b> = charges comprises	<b>Lib.</b> = libre	<b>Rem. A nf</b> = remis à neuf
<b>Cuis.</b> = cuisine <b>Cuis.Eq.</b> : cuisine équipée	<b>Liv.</b> = living	<b>Rez/Rdch</b> = rez-de-chaussée
<b>Dch.</b> = douche	<b>Mais.</b> = maison	<b>Sàm</b> = salle à manger
<b>Ds</b> = dans	<b>Maz.</b> = mazout	<b>Sdb</b> = salle de bain
<b>El.</b> = électricité	<b>Mblé ent</b> = meublé entièrement	<b>Stud.</b> = studio
<b>Eq.</b> = équipé	<b>Mens.</b> = mensuel	<b>Tél.</b> = téléphone
<b>Et.</b> = étage	<b>Mod.</b> = moderne	<b>Terr.</b> = terrasse
<b>F.O.</b> = feu ouvert	<b>Parlph</b> = parlophone	<b>Tp. Pl</b> = tapis plain
<b>Gar.</b> = garage	<b>Pces</b> = pièces	<b>Tt Cft</b> = tout confort
	<b>Pers.</b> : personne	<b>Wc</b> = toilettes



Exemples (例如) :

## Appartements

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

## Kots/studio à louer

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

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)

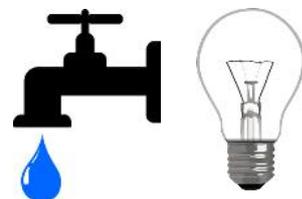


租房合同是必不可少的：在合同里必须写明房主（出租人）和房客（承租人）的身份、合同开始日期、出租房屋的名称和租金。该房产应当由房主在房产管理登记处进行过注册登记。在合同书上签字之前一定要仔细阅读相关信息，因为一旦签字，该合同就具有法律效力。

租房合同又分为定期和不定期两种。在需要终止合同的情况下，房主和房客必须遵守合同所订立的各项条款（预告时限，正式协议 .....）。房客要以挂号邮件（通常要提前三个月或按照约定的条件）及时将搬家的意愿告知自己的房主（要保留能够证明挂号邮件已在某日寄出的凭据）。



房主要在合同里写明**租金和其他附加费用的金额**（例如：走廊和电梯的照明、楼梯的清洗 .....）。除了租金之外，通常还有一些附加费用：暖气费，电费，水费.....。有些租金已经包含了一笔固定的附加费用（不管实际消费多少，租金里已包含了各种杂费）或者一笔暂时预收的附加费用（先预支付这笔费用，然后房主再按照每季度或每年的实际消费做出调整）。



一般来说，租金要按月支付。原则上，在合同有效期内不可以调整租金，除非租房合同中有明确规定。



## 房屋的状况

入住时房屋的状况在文件里有详细的记述：在入住之前一定要将发现的异常情况和问题记录下来。房主必需要证明他的房子符合规定的安全和卫生要求标准。至于承租人，也要在履行合同期间为房屋的意外损坏负责，但是，他不必为入住之前就已经发现的房屋的损坏承担责任。



有关房屋状况的文件必附在房租合同上。该文件必需由当事人双方共同签署才有效，也可以有专家协助。在此情况下，支付给专家的费用要由房主和承租人共同分担：应当注意的是：专家的费用可高达租金的15%！

在租约期满时，如发生意外损坏的情况，承租人要负责修复它，除非涉及到“正常”的旧损。如承租人拒绝对损坏的部分进行修复，则房主可以扣掉一部分或全部押金以用来修复损坏的地方。



## 租房押金（保证金）

几乎所有的房客均被要求支付押金，押金的数量相当于一个月、两个月、或三个月的租金。押金可以汇入房主的账户或汇入承租人在银行的冻结账户（强烈建议采取后一种方式以避免误解或欺诈）。



顾名思义，在承租人对房屋造成损坏的情况下，这笔保证金为房东提供了保障。当合同期满搬离时，如果离开时交付给房主的房屋的状况已恢复为与入住时一样的状况，我就可以收回这笔押金。但是，无论如何押金绝对不能用来偿还拖欠的房租。

我可以向当地的CPAS申请帮我预付第一个月的房租和租房押金：如果我的申请得到通过，我要按照他们提出的还款计划逐步偿还这笔资金。另外，如果需要，我也可以求助于一些租房押金保障基金或社会信贷机构。

我也可以要求将押金分多次按月汇入一个冻结的账户上。

## 搬迁和房租津贴（ADEL）

这项救助金由瓦隆大区政府发给被迫搬离不符合卫生条件的住所并搬入符合卫生条件的住所的承租人。此项救助金也可以发给搬入一处住所的无家可归的人。它包括一笔一次性的搬迁津贴，和用来补贴额外租金的附加津贴（其上限每月100欧元，每有一个负担子女再增加20%）。

# 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)



## 在遇到纠纷的情况下

如果房客拒付房租，房主可以通过调解法官要求解除租房合同。在某些情况下，房客可以被强制驱逐出家门。

根据民法的规定，房主要负责承担房屋结构性的维修，以确保房子的状况能符合出租的规定条件：一般来说，大的维修工程应由房主来承担。承租人在根据合同租住期间，则要承担一些小型的维修和房子的护养（比如：烟囱的清理、热水器的除垢、等等）。

房主未经承租人同意不得擅自进入屋内，除非为了紧急抢修。

绝大多数的租房合同都规定承租人要购买火灾保险。总之，这是一项极为重要的防范措施。

在出现严重的卫生安全隐患的情况下，房客可以向本市的或瓦隆区的安全和公共卫生部门求助。

法律禁止和制裁有关住房问题的任何歧视行为。但是，这并不足以根除长期以来在人们头脑中形成的某些偏见，所以，面对这样的情况要有一定的心理准备。

如果遇到发生不公平待遇的情形，受害者可以举报。UNIA (机会均等联邦中心) 是一个独立的政府部门，它的法定使命是促进平等和反不公平待遇。它可以代替遭受歧视的人进行申诉。在遇到歧视的问题时，我可以向该机构咨询：  
免费电话 0800/12800 或 [unia.be](http://unia.be)





瓦隆大区社会房公司主管其下属的公共住房公司，在(无房产，中低收入)一定的条件下,我可以向其注册申请。

我可以向其中的一家（只限于一家）公共住房服务公司递交申请。有一个专门的表格可以让我的申请延伸到其他的市区。申请人的注册登记资料会被汇集在一起，然后按照瓦隆区有关住房的法律和法规所确定的一系列的标准和优先的原则进行严格的审核和处理。



在进行登记注册时，我要先填写表格，再附上所要求的以下文件：年度纳税情况通知单、过去三年的家庭组成情况证明，当前可纳税的收入证明，家庭补助金收入证明。

尽管社会房数量可观，但还是难以满足大量的申请。排队等候的名单往往很长：必须要有足够的耐心。



这是一个为促进人们获得住房的协会，她同时给房主和承租人提供服务和保障。她在期待利益得到保障的房主与收入微薄的房客之间充当中介的角色。她为每个准房客提供个性化的支持。

在注册提出申请时，必须填写工资收入情况并提交所要求的文件：收入证明，身份证复印件，家庭组成情况证明，无犯罪记录证明。

瓦隆区社会福利房产公司网站：

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

瓦隆区有关购买、租赁、奖励补贴..... 咨询网站

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

