



Procurar casa no sector privado não é fácil, especialmente em certos centros urbanos, onde os alojamentos escasseiam ou são caros. Para obter uma habitação social (ou seja, no sector público), as condições são rigorosas e, na maioria dos casos, as listas de espera longas ... Encontrar um alojamento não é portanto uma tarefa fácil !

Para procurar casa,

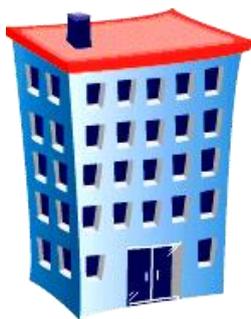
- Ando pelo bairro à procura de cartazes, falo com os moradores,
- Verifico os anúncios nos jornais e na Internet,
- Inscrevo-me numa Agência Imobiliária Social ou numa Agência de Promoção do Alojamento (sob certas condições)
- Inscrevo-me numa sociedade de alojamento social ou no Fundo das Famílias Numerosas (Fonds des Familles Nombreuses) (sob certas condições).



Tipos de residência:



Uma **casa** (maison/villa) é um edifício completo destinado ao alojamento de uma família.



O **apartamento** (appartement) é um conjunto organizado de assoalhadas/peças localizado num prédio ou numa casa. Em média, a área disponível varia entre 40 e 100 m².

O **duplex** é um alojamento com dois andares ligados por uma escada interior.

O **estúdio** (studio) é um pequeno apartamento. Na maioria dos casos, compõe-se de uma única sala principal, com uma cozinha e uma casa de banho separadas.

O kot é um quarto de estudante, **geralmente num alojamento comunitário com vários Kots, com uma casa de banho e uma cozinha comuns**. Em certos kots, não é possível estabelecer a residência principal: ou seja, o domicílio não pode ser declarado nesse endereço. **Trata-se de uma pergunta importante a fazer ao senhorio na 1^a visita.**



Os anúncios são muitas vezes incompletos e difíceis de perceber por causa das abreviaturas. Encontram-se na secção : " **Appartements à louer** " (apartamentos para alugar) ou " **Kots et studios à louer** " (kots e estúdios para alugar). Aqui vão algumas definições para uma melhor compreensão.

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	Maz. = mazout	Sdb = salle de bain
Dch. = douche	Mblé ent = meublé entièrement	Stud. = studio
Ds = dans	Mens. = mensuel	Tél. = téléphone
El. = électricité	Mod. = moderne	Terr. = terrasse
Eq. = équipé	Parlph = parlophone	Tp. Pl = tapis plain
Et. = étage	Pces =pièces	Tt Cft = tout confort
F.O. = feu ouvert	Pers. : personne	Wc = toilettes
Gar. = garage		



Exemplos :

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

Alguns portais/sites úteis :



www.immoweb.be



www.vlan.be



www.jannonce.be



www.pap.be



www.immozoom.be

O contrato de aluguer ou de arrendamento



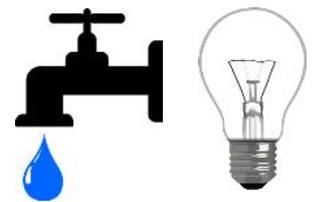
O **contrato de aluguer** (*contrat de bail ou bail*) é essencial: ele deve mencionar obrigatoriamente a identidade do senhorio/proprietário (*le bailleur*) e do inquilino/locatário (*le preneur, le locataire*), a data de início do contrato, a designação do imóvel alugado e o montante do aluguer (*loyer*). O documento deve ser registado pelo proprietário na administração competente dos registos. Recomendamos que seja lido atentamente antes da assinatura porque, uma vez assinado, é **vinculativo juridicamente**.

O contrato de aluguer pode ter um **período determinado** ou **indeterminado**. No caso de rescisão de contrato, o senhorio e o inquilino devem respeitar as modalidades definidas no contrato (período de aviso prévio, acordo formal...).



Devo portanto informar o meu senhorio a tempo sobre a minha intenção de mudar de casa (geralmente três meses antes ou sob certas condições), por carta registada (nesse caso, recebo dos correios um documento comprovativo da data de envio).

O senhorio é obrigado a indicar o **montante do aluguer e das despesas comuns** (por exemplo, a luz nos corredores, elevadores, limpeza das escadas...). Além da renda, tem que acrescentar as despesas correntes: custos de aquecimento, de electricidade, de água... Algumas rendas incluem um montante fixo para os encargos (provision de charges).



Sendo assim, os encargos estão incluídos no valor da renda, independentemente das despesas reais ou uma reserva para os encargos (provision de charges), (trata-se de um depósito que o proprietário adaptará trimestralmente ou anualmente com base no consumo real).

O contrato de aluguer ou de arrendamento



A vistoria (état des lieux)

A vistoria de entrada é um documento que descreve com precisão o estado do alojamento antes da minha entrada: é necessário assinalar todas as anomalias e problemas identificados. O proprietário deve demonstrar que a habitação cumpre os requisitos de segurança e de salubridade. O inquilino, por sua vez, é responsável por qualquer dano que venha a ocorrer durante o aluguer, mas a vistoria garante que ele não assumirá os danos eventuais constatados anteriormente.



A **certidão de vistoria** deve ser anexada ao contrato. Para ser válida, deve ser feita na presença de ambas as partes e **devidamente assinada pelas mesmas**. As partes podem ser assistidas ou não por um perito. Neste caso, os custos de peritos são repartidos entre o senhorio e o inquilino: cuidado, os honorários do perito podem atingir um montante equivalente a 15% da renda!

No termo do aluguer, caso eu tenha causado algum dano, devo consertá-lo, salvo se for devido a um desgaste considerado “normal”. Se eu não o fizer, o senhorio pode utilizar, integralmente ou parcialmente, o depósito correspondente à garantia de aluguer (*garantie locative*), para efectuar os consertos.

A garantia de aluguer (depósito) (*garantie locative*)

O inquilino é quase sempre solicitado para pagar um depósito equivalente a um, dois ou três meses de rendas. Esta garantia pode ser um montante a pagar ao

O contrato de aluguer ou de arrendamento



proprietário ou depositado numa conta bancária bloqueada em nome do inquilino (recomendamos particularmente esta solução para evitar mal-entendidos e fraudes).



Como o próprio nome indica, esse valor serve como uma garantia para o proprietário no caso de danos causados pelo inquilino. Posso recuperá-lo no final do contrato de aluguer, quando a certidão de vistoria de saída determina que o alojamento é restituído no estado em que o recebi. A conta bancária supracitada poderá ser desbloqueada mediante a entrega ao banco do formulário adequado (fornecido pelo banco), devidamente assinado no balcão do banco pelas duas partes. No entanto, essa garantia não pode, de modo nenhum, ser utilizada para reembolsar rendas que não foram pagas.

Caso tenha dificuldades, posso pedir ao CPAS (Centro Público de Ajuda Social) do local da minha residência um adiantamento do 1º mês de renda e da garantia de aluguer: se o meu pedido for aceite, eu reembolsarei o montante conforme o plano de regularização proposto. Também existem fundos de garantia de aluguer ou agências de crédito social que podem intervir. Devo informar-me a este propósito caso venha a ser necessário.

Também posso solicitar o pagamento da garantia em várias prestações numa conta bloqueada.

O subsídio de mudança e de renda (ADEL allocation de déménagement et de loyer)

Trata-se de um auxílio financeiro concedido pela Região da Valónia a um inquilino obrigado a sair de um alojamento insalubre para se instalar numa habitação salubre. Este auxílio também pode ser atribuído a uma pessoa sem abrigo quando entra num alojamento. Trata-se de um subsídio único para a mudança, completado por um subsídio complementar destinado a compensar o aumento da renda (máximo 100 euros/mês, com um aumento de 20% por cada filho a cargo).

Modelo de carta de rescisão de contrato de aluguer



(nome da localidade), le (data)

Monsieur (Madame) X (nome do(a) proprietário(a)),

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

(designação do alojamento alugado)

(Rua, n° , caixa et/ou andar)

(Código postal) (Localidade)

Je m'engage à quitter les lieux pour le (data de saída).

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.

(Nome do inquilino/locatário em letra de imprensa)

(assinatura do inquilino/locatário)

O contrato de aluguer ou de arrendamento



No caso de problemas

Se o inquilino não paga o aluguer, o senhorio/proprietário pode pedir ao juiz (*juge de paix*) a rescisão do contrato. Nalguns casos, o inquilino pode ser expulso do seu alojamento.

O Código Civil prevê que o proprietário assumira os consertos estruturais a fim de manter o alojamento em estado de ser alugado: geralmente, trata-se de “grandes” consertos. O inquilino encarrega-se dos pequenos consertos e da manutenção do alojamento durante a vigência do contrato (por exemplo, limpeza da chaminé, descalcificação do aquecedor de água ...).

O senhorio não pode entrar na residência sem autorização do inquilino, salvo no caso de consertos de emergência.

A maioria dos contratos de aluguer/arrendamento exige que o inquilino/locatário subscreva um seguro de incêndio. Em todos os casos, é uma precaução que muito recomendamos.

No caso de problema grave de insalubridade, o inquilino pode recorrer ao Serviço de segurança e de salubridade pública da sua Comuna (câmara municipal ou prefeitura) ou a Região da Valónia.

A **discriminação em termos de alojamento** é proibida e punível por Lei. No entanto, isso não basta para erradicar os estereótipos e preconceitos que caracterizam certas mentalidades. Por isso, convém preparar-se para enfrentar tais situações.

Quando se comprova a existência de discriminação, esta pode ser denunciada. O UNIA (Centre interfédéral pour l'égalité des chances - Centro inter federal para a igualdade de oportunidades) é um serviço público independente, cuja missão legal é promover a igualdade e a luta contra a discriminação. Pode intervir em nome de uma pessoa discriminada. Em caso de problemas, posso pedir conselho junto dos seus serviços: linha verde gratuita 0800/12800 ou no unia.be





A sociedade da habitação da Valónia (Société Wallonne du Logement) administra as sociedades de habitação social (sociétés de logements de service public), onde posso apresentar a minha candidatura desde que preencha certas condições (não ser proprietário e ter rendimentos modestos).

Eu apresento a minha candidatura numa **única** sociedade de alojamento. Um formulário único permite-me abranger outras Municipalidades com o meu pedido. O registo das candidaturas é centralizado e o seu processamento é estritamente regulamentado pelo Código do Alojamento da Valónia, que define um conjunto de critérios e de prioridades.



Para inscrever-me, preencho o formulário completando-o com os documentos necessários: aviso de pagamento - extracto de conta das contribuições, agregado familiar com o histórico dos últimos três anos, comprovante do montante dos rendimentos tributáveis actuais, comprovantes do recebimento dos abonos familiares.

Representando embora um importante parque habitacional, o sector da habitação social tem dificuldades em dar resposta ao grande número de candidaturas. As listas de espera são frequentemente muito longas: é, portanto, necessária muita paciência.



A Agência Imobiliária Social (*Agence immobilière sociale*) é uma associação que promove o acesso à habitação, fornecendo serviços e garantias tanto aos senhorios/proprietários como aos inquilinos/locatários. Ela intervém como intermediário entre os proprietários que desejam ser tranquilizados e os inquilinos com rendimentos modestos. Ela propõe um acompanhamento personalizado de cada candidato inquilino/locatário.

Existem 28 agências deste tipo na Valónia.

Para inscrever-se, basta preencher as condições relacionadas com os rendimentos e apresentar os documentos solicitados: atestado de rendimentos, cópia da carta de identidade, certidão de agregado familiar, certidão de antecedentes criminais.

Site da Sociedade de Alojamento da Valónia:

 www.swl.be

Para obter informações sobre a compra, o aluguer, as ajudas ... na região da Valónia:

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

