



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

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



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.passe-partout.be



www.immozoom.be

O contrato de aluguer ou de arrendamento



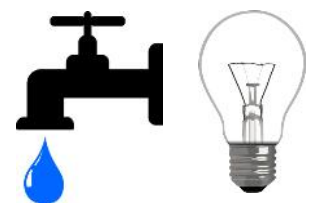
O **contrato de aluguer** (*contrat de bail ou bail*) é essencial: ele deve mencionar obrigatoriamente a identidade do senhorio/proprietário (*le bailleur*) e do inquilino/locatário (*le preneur, le locataire*), a data de início do contrato, a designação do imóvel alugado e o montante do aluguer (*loyer*). 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 instalar-se numa habitação decente. Esta assistência também pode ser atribuída a uma pessoa sem domicílio quando entra num alojamento. Trata-se de um abono único para a mudança, completado por um subsídio complementar a fim de compensar o aumento do custo da renda (máximo 100 euros / mês).

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 2012 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 uma discriminação é comprovada, ela pode ser denunciada. O Centro para a Igualdade de Oportunidades e da Luta contra o racismo (Centre pour l'Égalité des chances et la Lutte contre le racisme) é um serviço público independente, cuja missão legal é promover a igualdade e a luta contra a discriminação. Ele pode intervir em nome de uma pessoa discriminada. No caso de problemas, posso endereçar-me aos seus serviços: linha de atendimento gratuita 0800/12800 ou no site www.diversite.be





A Sociedade do Alojamento da Valónia (Société Wallonne du Logement) administra 68 sociedades de alojamentos sociais do serviço público, onde eu 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.

Apesar de um património com mais de 100.000 residências, o sector do alojamento social tem dificuldades para atender a grande quantidade de candidaturas. As listas de espera são muitas vezes demoradas: 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/citoyens/se-loger

