



Cautarea unei locuinte in sectorul privat, nu este usor, in special in unele centre urbane in care locuintele sunt rare si scumpe. Pentru obtinerea unei locuinte sociale, conditiile sunt stricte iar listele de asteptare adesea lungi... A-si gasi o locuinta nu este asadar o simpla afacere !

Pentru gasirea unei locuinte,

- fac o vizita prin cartier in cautarea de afise si vorbesc cu oamenii din cartier,
- consult anunturile din ziare si de pe Internet,
- ma inscriu la o Agentie Imobiliara Sociala sau la o Asociatie de Publicitate Locuinte (sub unele conditi),
- ma inscriu la o societate de locuinte sociale sau la Fondul Familiilor numeroase (sub unele conditi).



Casa este o constructie completa destinata locuirii unei familii.



Apartamentul este un ansamblu organizat de camere situat intr-un bloc sau intr-o casa. In medie suprafata disponibilaeste de la 40 m² la 100 m².

Duplex-ul este o locuinta de doua etaje reunita printr-o scara interioara.

Studio-ul este un mic apartament. Acesta cuprinde o singura camera principala, in general cu bucatarie si baie separate.

Kot-ul este o camera de student. Unele kot-uri nu permit a se constitui ca rezidenta principala : nu putem asadar sa ne fixam domiciliul intr-un astfel de kot. Este o chestiune importata ce trebuie avuta in vedere.



Anunturile sunt adesea incomplete si dificil a le descifra din cauza abrevieriiilor. Aceste le gasesc in rubrica : « Apartamente de inchiriat » sau « Kot-uri si studio-uri de inchiriat ».

Iata cateva dintre abrevierile cele mai des folosite :

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		



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

Cateva adrese utile :

 www.immoweb.be

 www.vlan.be

 www.jannonce.be

 www.pap.be

 www.immozoom.be

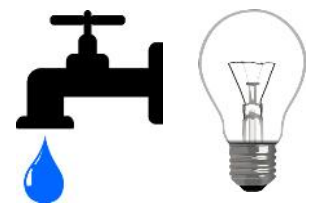


Contractul de inchiriere este indispensabil : acesta contine in mod obligatoriu identitatea proprietarului (responsabilul locuitei) si a locatarului (chiriasul), data de incepere a contractului, lista bunurilor inchiriate si chiria de plata. Acesta trebuie declarat si inregistrat la Administratia Locala, de catre proprietar. Trebuie citit cu atentie inainte de semnare, deoarece odata semnat se constituie un document legal.

Contractul de inchiriere poate avea o durata determinata sau nedeterminata. In caz de ruptura de contract, proprietarul si locatarul trebuie sa respecte modalitatile definite prin contract (durata de preaviz, acordul formal...). Eu previn deci, din timp proprietarul asupra intentiei de a ma muta (de obicei cu 3 luni inainte sau sub alte conditi), prin scrisoare recomandata prin posta (astfel eu primesc un aviz de receptionare a curierului trimis pprecum si data la care a fost receptionat).



Proprietarul este obligat sa indice pretul chiriei si suma cheltuielilor comune (spre exemplu : luminatul pe culoar, liftul, intretinerea scariilor...). La aceasta suma se mai adauga cheltuielile curente : incalzirea, curentul electric, apa... Unele chirii contin un cumul de cheltuieli (adica cheltuielile sunt incluse in pretul chiriei indiferent de consumarea reala), sau o provizie de cheltuieli (este un acout pe care proprietarul il adauga la fiecare trimestru sau pe an in functie des consumarile reale).



Chiria este in general achitata lunar. Ea nu poate fi, in principiu, modificata pe durata contractului de inchiriere, exceptie in cazul in care aceasta este prevazuta in contract.



Starea bunurilor/inventarul

Starea bunurilor/inventarul este un document care descrie exact starea în care casa se afla înainte de a intra : trebuie să înregistreze orice anomalie și problemele identificate. Proprietarul trebuie să demonstreze că locuința îndeplinește cerințele de siguranță și sănătate . Chiriașul este, la rândul său, responsabil pentru daune care ar putea rezulta pe timpul contractului de inchiriere, dar inventarul asigură că acestea nu pot constitui nici un prejudiciu constatat în prealabil .



Inventarul ar trebui să fie atașat la contract . Pentru a fi valabil, trebuie să se facă în prezența ambelor părți, asistat sau nu de către un expert. În acest caz, costurile expertilor sunt împărțite între proprietar și chiriaș. Atentie : costul de expert poate fi de până la 15 % din chirie!

La sfârșitul contractului de inchiriere, în cazul în care am provocat pagube, trebuie reparate dacă este vorba de o uzura " normala" . Dacă nu le fac/repar, proprietarul poate utiliza, în totalitate sau partial,depozitul de garanție pentru reparații .



Garantia locativa (cautia)

Chiriașul este aproape întotdeauna solicitat să plătească un depozit echivalent cu una, două sau trei luni de chirie. Acest lucru poate fi o sumă plătită proprietarului sau depozitata într-un cont blocat la banca pe numele chiriașului (fapt recomandat cu tărie pentru a evita neînțelegerile sau înșelătoriile).



După cum sugerează și numele, această sumă reprezintă o garanție a proprietarului în cazul daunelor provocate de către chiriaș. Eu o recuperez la sfârșitul contractului de inchiriere, dacă starea bunurilor/inventarul de incheiere atestă faptul ca locuința este restituita în aceeași stare cum eu am primit-o. Cu toate acestea, depozitul/garantia locativa/cautia, nu poate în nici un caz să fie utilizata pentru a rambursa chiriile neplătite .

Pot cere CPAS-ului de reședința mea să-mi avanseze chiria pentru prima luna și suma de garanție : în cazul în care cererea mea este acceptată, eu va rambursa suma în funcție de planul care mi-a fost oferit. Există, de asemenea, fonduri de garanție locativa sau agenții de credit sociale care pot interveni. Ma informez dacă este necesar .

Eu pot cere, de asemenea, ca garanția să fie plătită în mai multe tranșe lunare într-un un cont blocat .

Alocația de schimbare de locuință și chirie (ADEL)

Acesta este un ajutor financiar acordat de Regiunea Valonă unui chiriaș obligat să părăsească o locuință indecentă, pentru a se muta într-o locuință decentă. Acest suport poate fi, de asemenea, acordat unei persoane fără adăpost atunci când se instalează într-o locuință. Ajutorul se compune dintr-o singură alocație pentru mutare, completată de o indemnizație suplimentară, pentru a compensa creșterea prețului chiriei (maximum 100 de euro / lună, majorată cu 20%, pe copil aflat în întreținere) .

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)



In caz de probleme

În cazul în care chiriașul nu plătește chiria, proprietarul poate cere magistratului rezilierea contractului. În unele cazuri, locatarul poate fi evacuat din locuința.

Codul civil prevede ca proprietarul să asigure reparațiile structurale pentru menținerea locuinței într-o stare adecvată pentru a fi închiriată: în general, el este responsabil pentru reparații "majore". LOCATARUL asigură micile reparații și întreținerea locuinței pe durata contractului de închiriere (de exemplu : curățirea cosurilor de fum, intretinerea boilerului...).

Proprietarul nu poate intra în locuință, fără permisiunea chiriașului, cu excepția reparațiilor de urgență .

Cele mai multe contracte de închiriere impun locatarului înscrisura la o asigurare de incendiu . În orice caz, acest lucru este o precauție foarte recomandată.

În caz de probleme grave de salubritate, chiriașul se poate adresa Serviciului de securitate și siguranță publică din Comună sau din Regiunea Walonă .

Discriminarea în acordarea/inchirierea unei locuințe este interzisă și se pedepsește prin lege. Acest lucru nu este însă suficient pentru a eradica stereotipurile și prejudecățile care caracterizează anumite mentalități. Prin urmare, este prudent să ne pregătim pentru confruntarea cu astfel de situații.

De îndată ce o discriminare este dovedită, aceasta poate fi denunțată. UNIA(Centru Interfederal pentru egalitatea șanselor)este un serviciu public independent care are ca misiune legală promovarea egalității și lupta contra discriminării. Poate acționa în numele unei persoane discriminate. In caz de problemă, mă pot adresa acestui serviciu prin linia verde gratuită la nr : 0800/12800 sau via unia.be





Societatea Valonă pentru Locuințe gestionează asociațiile locative de serviciu public, unde pot depune o cerere, cu anumite condiții (nu dețin proprietăți și am venituri modeste).

Eu aplic la o singură (la numai una) societate de locuințe. Un singur formular îmi permite să extindă aplicarea mea și pentru alte municipalități/comune. Registrul de aplicații este centralizat și tratarea este strict reglementată de Codul Wallon de locuințe care definește o serie de criterii și priorități.



Pentru a se înscrie, eu completez formularul și anez documentele necesare/cerute : avertizment - extractul de impozite, compoziția menajului, cu o istorie a ultimilor trei ani, o dovadă a valorii veniturilor impozabile curente, certificate/atestari de beneficiere de alocații familiale.

În ciuda unui stoc important de locuințe, casele sociale acoperă cu dificultate numărul mare de solicitări. Listele de așteptare sunt de multe ori foarte lungi, așa că trebuie să fim răbdători .



Este o asociație care promovează accesul la locuințe prin furnizarea de servicii și garanții atât pentru proprietari cât și pentru chiriași. Ea servește ca un intermediar între proprietarii care doresc să obțină garanții și chiriași cu venituri modeste. Aceasta oferă suport personalizat pentru fiecare locatar-solicitant.

In Regiunea Valonă există 28 de astfel de asociați.

Pentru a se înscrie, trebuiesc îndeplinite condițiile de venituri și trebuiesc depuse documentele solicitate : dovada de venituri, o copie a actului de identitate, compoziția menajului, certificat de bună conduită.

Site-ul Societății Valone de Locuințe :

 www.swl.be

Pentru informații despre cumpărare, închiriere, acordarea de prime... în Regiunea Wallonie/Valonă :

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

