



Шукати приватне **житло** для оренди непросто, зокрема у деяких містах, де житла не вистачає або воно дороге. Умови для отримання **соціального житла** суворі, а черги здебільшого дуже великі... Тож отримати житло це справа нелегка!

Щоб знайти житло, дотримуйтеся таких рекомендацій:

- прогулюйтесь різними районами у пошуку **оголошень**, розмовляйте з мешканцями району,
- переглядайте **оголошення** в газетах та в інтернеті,
- зареєструйтесь у **Соціальній агенції нерухомості**/Agence Immobilière Sociale або в Асоціації зі сприяння в отриманні доступу до житла/ Association de Promotion du Logement (для цього потрібно відповідати певним умовам),
- зареєструйтесь в **компанії з соціального житла**/société de logement social або у Фонді багатодітних сімей/Fonds des familles nombreuses (для цього потрібно відповідати певним умовам).



Дім (maison) - це окрема будівля призначена для проживання однієї сім'ї.



Квартира (appartement) - це впорядкована сукупність кімнат, розташована в багатоквартирному будинку. В середньому доступна площа становить від 40 м² до 100 м².

Дворівнева квартира (duplex) - це житло, що має два поверхи з'єднані всередині сходами.

Студія (studio) - це маленька квартира. Вона складається лише з однієї основної кімнати та, здебільшого, має окрему ванну та кухню.

Кот - це студентська кімната. В деяких студентських кімнатах не дозволяється процедура встановлення свого постійного місця проживання, а отже неможливо отримати реєстрацію. Це важливе питання, яке потрібно ставити власникам.



Оголошення часто не містять повної інформації і їх складно читати через велику кількість скорочень. Їх можна знайти в рубриках: «Appartements à louer (Оренда квартир)» або «Kots et studios à louer (Оренда студентських кімнат та студій)». Ось кілька визначень, щоб не заплутатись.

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



Приклади:

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

Деякі корисні сайти:



www.immoweb.be



www.vlan.be



www.jannonce.be



www.pap.be



www.immozoom.be

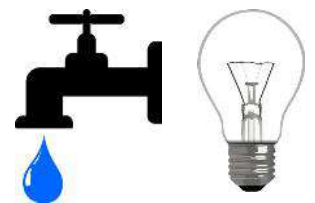


Договір оренди необхідний. Він обов'язково містить інформацію про особу **власника** житла (орендодавця) та **мешканця** (орендаря), дату початку дії договору, призначення орендованого об'єкта нерухомості та розмір **орендної плати**. Договір оренди має бути зареєстрований власником у відповідному адміністративному органі. Його потрібно уважно прочитати перед тим, як підписувати, адже, щойно він буде підписаний, він матиме **законну силу**.

Договір оренди може мати **визначений або невизначений термін дії**. У випадку розірвання договору, власник та орендар мають дотримуватись умов, визначених договором (термін, в який потрібно попередити іншу сторону, письмова згода тощо...). Отже, ви маєте вчасно попередити власника про намір переїхати (часто ідеться про попередження за три місяці або за певних умов) **рекомендованим листом**, відправленим поштою (ви отримаєте документ, який підтверджує, що ваш лист справді було надіслано певної дати).



Власник повинен вказати **вартість оренди та комунальних послуг** в місцях спільного користування (наприклад, освітлення в під'їзді, ліфт, прибирання на сходах...). До орендної плати додаються поточні комунальні послуги: опалення, електроенергія, вода... В деяких випадках орендна плата включає єдину встановлену вартість комунальних послуг (їхня вартість тоді входить до орендної плати, якими б не були реальні витрати), або авансову оплату комунальних послуг (це аванс, відносно якого власник буде здійснювати уточнений розрахунок за квартал або за рік відповідно до реального споживання).



Орендна плата здебільшого сплачується щомісяця. Вона не може змінюватись під час дії договору оренди, якщо це не передбачено договором.



Акт про стан приміщення

Акт про стан приміщення при заселенні - це документ, який з точністю точно описує стан, в якому знаходиться житло перед тим, як ви туди заселяєтесь: в ньому потрібно зазначити всі дефекти та виявлені проблеми. Власник має показати, що житло відповідає вимогам безпеки та придатності до проживання. Орендар відповідає за шкоду, яку він може заподіяти під час оренди, але акт про стан приміщення гарантує, що на нього не буде покладена відповідальність за пошкодження, заподіяні раніше і зафіксовані в акті.



Акт про стан приміщення при заселенні має бути оформлений, як додаток до договору оренди. Щоб акт був дійсним, його мають складати в присутності **обох сторін**, за допомогою експерта або без. В цьому випадку витрати на експерта розподіляються між власником і орендарем: зверніть увагу, вартість послуг експерта може доходити до 15% від суми орендної плати!

При завершенні оренди, якщо ви завдали шкоди житлу, ви маєте забезпечити ремонт, якщо не йдеться про «нормальне» зношення. Якщо ви цього не зробите, власник може використати повністю або частково **гарантійний депозит оренди**, щоб провести цей ремонт.



Гарантійний депозит оренди (застава)

Майже завжди від орендаря вимагається внести гарантійний депозит, в розмірі вартості одного, двох або трьох місяців оренди. Це може бути сума, яка сплачується власнику або **застава**, що кладеться на заблокований рахунок у банку на ім'я орендаря (варіант, який ми наполегливо рекомендуємо щоб уникнути непорозумінь чи шахрайства).



Як на це вказує назва, ця сума слугує гарантією для власника на випадок, якщо орендар пошкодить житло. Ці кошти вам повертаються наприкінці оренди, якщо акт про стан приміщення при виселенні засвідчує, що це житло дійсно відновлене до стану, в якому ви його отримали. Проте **гарантійний депозит оренди** в жодному випадку не може використовуватись для погашення несплаченої орендної плати.

Ви можете попросити CPAS за місцем проживання сплатити за вас орендну плату за перший місяць та суму вашого гарантійного депозиту оренди авансом: якщо ваш запит буде погоджено, ви будете відшкодовувати ці платежі відповідно до графіка виплат, який вам запропонують. Також існують фонди гарантійних депозитів оренди (fonds de garantie locative) або органи соціального кредитування (organismes de crédit social), які можна залучити до фінансування. За потреби детальніше дізнайтесь про цю можливість.

Ви також можете попросити про можливість вносити гарантійний депозит оренди частинами, кількома щомісячними платежами на заблокований рахунок.

Допомога у зв'язку з переїздом та для оплати орендної плати (ADEL)

Це фінансова допомога, яку надає Валлонський регіон орендарю, що змушений покинути непридатне для проживання житло щоб оселитись у житлі, придатному для проживання. Ця допомога також може бути надана особі, яка не мала житла, коли у неї житло з'являється. Ця допомога передбачає одноразову виплату на переїзд, до якої додається щомісячна допомога для компенсації збільшення витрат на оренду (не більше 100 євро на місяць плюс 20% на кожну дитину, що перебуває на утриманні).



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 2e 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)



У випадку проблеми

Якщо орендар не сплачує орендну плату, власник може попросити мирового суддю (juge de paix) розірвати договір. У деяких випадках орендаря можуть виселити з орендованого житла.

Цивільний кодекс передбачає, що власник забезпечує структурний, капітальний ремонт, який дозволяє підтримувати житло у стані необхідному для того, щоб воно могло здаватись в оренду: тобто він займається «великими» ремонтними роботами. Орендар забезпечує дрібний ремонт та обслуговування житла під час всієї тривалості оренди (наприклад, очищення димоходу, чистка котла або бойлера...).

Власник не може заходити до житла без дозволу орендаря, окрім необхідності термінового ремонту.

Більшість договорів оренди вимагають від орендаря застрахувати орендоване житло на випадок пожежі. У будь-якому випадку це наполегливо рекомендується.

У випадку серйозних проблем з непридатністю до проживання, орендар може звернутись до Служби громадської безпеки та гігієни (Service de sécurité et de salubrité publique) своєї комуни або Валлонського регіону.

Дискримінація в сфері житла заборонена та переслідується за законом. Проте цього не достатньо, щоб викоренити стереотипи і упередження, характерні для певного способу мислення. Тож варто підготуватись заздалегідь до таких ситуацій.

Якщо випадок дискримінації доведено, на це можна поскаржитись. **UNIA** - це незалежна державна служба, чиє завдання відповідно до законодавства - обстоювати рівність та боротись проти дискримінації. Вона може діяти від імені особи, яку піддали дискримінації. У випадку проблеми ви можете отримати консультацію в цьому органі: безкоштовна гаряча лінія за номером 0800/12 800 або на сайті unia.be





Валлонська державна житлова компанія (Société Wallonne du Logement) здійснює управління компаніями з будівництва житла в державному секторі, до яких ви можете подати свою кандидатуру, якщо відповідаєте деяким критеріям (якщо ви не є власником житла і маєте невисокий дохід).

Ви можете подати свою кандидатуру тільки в одну з таких житлових компаній. Заповнення єдиної форми дозволяє вам поширити дію вашої заявки на інші комуни. Реєстр кандидатур є централізованим і роботу з ним суворо регламентує Житловий кодекс Валлонського регіону, який визначає перелік критеріїв та пріоритетів.



Щоб зареєструватись, заповніть **реєстраційну форму** і доповніть її необхідними документами: довідка з податкової служби (avertissement-extrait de rôle des impôts), довідка про склад сім'ї з історією за три останні роки, документ, що підтверджує нинішній оподатковуваний дохід, довідка про отримання сімейної допомоги (виплат на дітей).

Попри досить великий житловий фонд, забезпечити **соціальним житлом** усіх вкрай складно, через дуже велику кількість запитів. Списки очікування часто є дуже довгими: тож, потрібно озброїтись терпінням.



Це громадська організація (асоціація), яка сприяє доступу до житла, пропонуючи послуги та гарантії як власникам, так і орендарям. Вона також слугує посередником між власниками, які хочуть мати впевненість, та орендарями з низьким доходом. Вона пропонує персоналізований супровід кожному кандидату на оренду.

Щоб зареєструватись в такій асоціації потрібно відповідати умовам доходу та надати необхідні документи: довідку про доходи, копію ID-картки, довідку про склад сім'ї, довідку про несудимість.

Сайт Валлонської державної житлової компанії (Société Wallonne du Logement):

 www.swl.be

Щоб знайти інформацію про купівлю, оренду і допомогу з житлом у Валлонії

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

