



Искать жильё в частном секторе нелегко, в особенности в некоторых городских районах, где жильё является редким или дорогим. Чтобы получить социальное жильё, условия строгие и часто сопровождаются длинными списками ожидания... Найти жильё задача не из лёгких!

Чтобы найти жильё

- Прогуливайтесь по окрестностям в поисках объявлений, разговаривайте с местными жителями,
- Просматривайте объявления в газетах и в Интернете,
- Запишитесь в Социальное Агентство Недвижимости или в Ассоциацию Жилищного Развития (при определенных условиях),
- Запишитесь в очередь на социальное жильё или в Фонд для многодетных семей (при определенных условиях).



Дом - это целое здание, предназначенное для проживания одной семьи.



Квартира - это множество собранных вместе комнат, расположенных в здании или в доме. Средняя поверхность площади начинается от 40 м² до 100 м².

Дуплекс - это двухэтажный корпус соединенный внутренней лестницей.

Студия - небольшая квартира. Чаще всего она состоит из одной главной комнаты с кухней и отдельной ванной комнаты.

Кот - представляет из себя студенческую комнату. Кот, в основном, не может быть установлен как постоянное место жительства: то есть, вы не можете зарегистрироваться на этот адрес. Это очень важный вопрос, который вы должны задать.



В объявлениях часто недостаёт информации и их бывает трудно читать из-за сокращений. Вы можете найти их в рубрике: « Аренда квартир » или « Студии и кот в аренду ». Вот несколько определений, чтобы не запутаться.

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

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



Exemples :

Appartements Locations

Namur appt 2 ch
cuis.éq.garage terrasse
pour couple pas
d'animaux 445€ + 65€
p r o v . c h a u f f .

Kots/studio à louer

Liège à louer spacieux
studio appart meublé tt
confort calme, état neuf,
Prox.ctr 550 € + Chg
04/375.32.16

Полезные сайты :



www.immoweb.be



www.vlan.be



www.jannonce.be



www.pap.be



www.immozoom.be



Договор на аренду является существенным: он должен содержать информацию о личности владельца (арендодателя) и арендатора (получателя), дате начала договора, обозначении арендуемого имущества и арендной платы. Он должен быть зарегистрирован владельцем при регистратуре. Прежде чем подписывать договор, его следует внимательно прочитать, так как после подписания, он становится **юридическим обязательством**.

Договор об аренде жилья может быть подписан **на определённый или на неопределённый срок**. В случае разрыва контракта, арендодатель и арендатор должны соблюсти условия, указанные в контракте (срок уведомления, формальное соглашение, ...). Вы должны вовремя предупредить владельца жилья о том, что намереваетесь переехать (чаще всего за три месяца вперёд или при определённых условиях), отправив ему по почте заказное письмо (в этом случае, вы получите квитанцию подтверждающую дату отправки письма).



Владелец обязан указывать **сумму арендной платы и сумму общих расходов** (например, освещение коридоров, лифт, уборка на лестничной площадке...). К этой сумме нужно прибавить расходы на: отопление, электричество, воду... Некоторые арендные платы включают в себя пакет сборов (сборы включены непосредственно в сумму арендной платы, независимо от реальных расходов) или провизию на расходы (это предоплата, которую арендодатель будет регулировать ежеквартально или ежегодно на основе реальных затрат).



Арендная плата, в большинстве случаев, выплачивается ежемесячно. Эта сумма не может быть изменена, если только это не обусловлено в договоре.



Инвентаризация

Инвентаризация при входе является документом, который описывает точное состояние, в котором находится арендуемое жильё, прежде чем вы его займёте: вы должны записать любые аномалии и выявленные проблемы. Владелец должен показать, что жильё отвечает требованиям безопасности и здоровья. Арендатор, в свою очередь, отвечает за любой ущерб, который он может причинить в течение всего арендного срока, но составление списка уже существующих проблем гарантирует ему, что он не будет отвечать за них, так как они были выявлены ещё до начала арендного срока.



Этот список должен быть приложен к договору. Чтобы быть действительным, он должен быть составлен в присутствии обеих сторон, при содействии эксперта или без него. Расходы на присутствие эксперта, делятся между владельцем и арендатором: внимание, стоимость эксперта может составлять до 15% от арендной платы!

В конце срока аренды, вы должны исправить любой нанесённый ущерб, если только этот ущерб не относится к категории "естественного изнашивания". Если вы этого не сделаете, владелец может использовать для ремонта, всю или часть суммы гарантийного депозита.



Гарантийный депозит (за аренду)

Арендаторы почти всегда просят заплатить гарантийный депозит в размере до одного, двух или трёх месяцев арендной платы. Это может быть сумма, выплачиваемая владельцу или отложенная на депозитном счёте в банке на имя арендатора (настоятельно рекомендуется, чтобы избежать недоразумений или мошенничества).



Как следует из названия, эта сумма служит гарантией для владельца за причинённый арендатором ущерб. Вы получите эту сумму обратно по окончании срока аренды, после того как будет составлен список инвентаризации при выходе и в котором будет установлено, что вы вернули владельцу жильё в том состоянии, в котором он вверил его вам. Однако гарант не может быть использован для оплаты задолженностей за аренду.

Вы можете попросить у своего СПАС-а аванс для оплаты 1-го месяца аренды и суммы гарантийного депозита : если ваша просьба будет удовлетворена, вы возместите сумму в соответствии с порядком выплат, который вам предложат. Также существуют Фонды для оплаты гарантийного депозита или социальные кредитные учреждения, которые могут вам помочь. Проинформируйтесь о них на случай необходимости.

Вы можете также попросить, о том, чтобы выплачивать гарант в рассрочку, в течение нескольких месяцев на закрытый счет.

Пособие на переезд и арендную плату (АДЕЛЬ)

Эта финансовая помощь предоставляется Валлонским Регионом арендатору, которому пришлось покинуть непригодное для проживания жильё и переехать в жильё, соответствующее нормам безопасности. Эта помощь также может предоставляться бездомному человеку, который хочет снять жильё. Она состоит из единого пособия для переезда и дополнительного ежемесячного пособия, дабы компенсировать увеличение роста цен за арендную плату (максимум 100€ / месяц, с увеличением на 20% на каждого ребенка, находящегося на иждивении).

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)



В случае проблемы

Если арендатор не платит аренду, то владелец жилья может попросить у мирового судьи расторгнуть договор на аренду. В некоторых случаях, арендатор может быть выселен из жилья.

Гражданский Кодекс предусматривает, что владелец обеспечивает структурные ремонты, которые поддерживают дом в хорошем состоянии : как правило, он обеспечивает "большой" ремонт. Арендатор обязуется выполнять мелкий ремонт и содержание жилья на время аренды (например, чистку дымоходов, удаление накипи в водонагревателе...).

Арендодатель не может войти в жилище без согласия нанимателя, за исключением аварийных ремонтов.

Большинство арендных договоров требуют, чтобы арендатор приобрёл страховой полис на случай пожара. В любом случае, это настоятельно рекомендуемая мера предосторожности.

В случае серьезной угрозы безопасности, арендатор может обратиться в Службу общественного здравоохранения и безопасности своей коммуны или Валлонского Региона.

Дискриминация в жилищном вопросе запрещена и карается по закону. Этого, к сожалению, не достаточно для искоренения стереотипов и предрассудков, которые характеризуют определенное отношение. Поэтому, разумнее всего быть готовым, чтобы противостоять в такой ситуации.

Когда дискриминация доказана, о ней можно сообщить. UNIA (Межфедеральный центр равных возможностей) - это независимая государственная служба с законодательным полномочием способствовать обеспечению равенства и бороться с дискриминацией. Он может действовать от имени дискриминируемого лица. Если у вас возникнут проблемы, вы можете получить консультацию в его службах: бесплатный телефон 0800/12800 или unia.be





Валлонская Жилищная Корпорация управляет жилищными государственными службами, в которые вы можете подать заявку на очередь при определенных условиях (не владеть своим жильём и иметь низкий доход).

Вы должны подать заявление в одну (и только одну) жилищную службу. Единый формуляр позволит вам расширить запрос и стоять на очереди в других городах. Регистр заявок централизован и строго регламентирован по жилищному Кодексу Валлонии, который определяет набор критериев и приоритетов.



Чтобы записаться, заполните формуляр, и представьте необходимые документы : купон с налоговой декларации (экстра дё роль), состав семьи с историей последних трёх лет, справку с указанием суммы текущего налогооблагаемого дохода, справку о получении детского пособия.

Несмотря на большой жилищный фонд, сектор социального жилья испытывает трудности с удовлетворением большого количества заявок. Листы ожидания часто бывают очень длинными, поэтому вам придется запастись терпением.



Это ассоциация, которая способствует доступу к жилью путём предоставления услуг и гарантий, как владельцам, так и арендаторам. Она выступает в качестве посредника между владельцами, которые хотят получить гарантии и арендаторами с низким доходом. Она предлагает персональную поддержку для каждого потенциального арендатора.

Чтобы записаться, нужно соответствовать требованиям о доходах и представить необходимые документы: справку о доходах, копию удостоверения личности, справку о составе семьи, справка об отсутствии судимости.

Сайт Валлонской жилищной корпорации:

 www.swl.be

Для получения информации о покупке, аренде, премии... в Валлонском Регионе

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

