



agência imobiliária social

vizinhos

moradia digna

habitação social

alojamento particular

garantia locativa

alugar uma habitação




# Habitação



## Quais são os tipos de habitação?

Existem dois tipos de habitação que você pode alugar: a habitação particular e habitação social.

Na habitação social, o **aluguel**  é calculado em função da renda dos inquilinos. A habitação social é organizada pelo governo. Essas habitações são distribuídas de acordo com critérios sociais e econômicos. Geralmente, os prazos de espera são longos e há um procedimento a ser seguido.

A maioria das habitações a serem alugadas são particulares onde o proprietário é livre para fixar o valor do aluguel.

Na maioria das vezes, a primeira habitação que alugamos quando chegamos na Bélgica é uma habitação particular.

## Quais são os documentos importantes relacionados à habitação?

Um contrato escrito deve ser estabelecido e assinado pelo proprietário e **inquilino**: o “contrat de bail”. Este contrato especifica o prazo da locação, o valor do aluguel, as condições especiais... Ele também deve incluir anexos legais.



Seja atento à fraudes:

- Leia com atenção o contrato, seja informado do que você precisa pagar ou fazer.


Não assine nada em caso de dúvidas e procure ajuda com um conselheiro

- Fique atento às “charges”. Verifique se elas estão incluídas ou não no preço do aluguel.
- Fique atento às condições previstas para resilição do contrato.



**Atenção:** o proprietário deve **registrar o “contrat de bail”** ou seja, o contrato locativo. Em caso de dúvida, você mesmo pode registra-lo. Peça conselho



Recomendamos que você estabeleça um **“état des lieux** ” e anote todos os defeitos constatados.

## Quais são os meus direitos como inquilino?

**Viver em uma casa em perfeito estado, limpa e segura.**

A casa deve ser segura e cumprir determinadas condições de conforto. A lei define regras específicas de segurança, higiene, equipamentos mínimos e prevenção de incêndios.



Estas regras nem sempre são respeitadas pelo proprietário. Neste caso, ele se expõe à multas. Para isso, você deve registrar uma queixa.

**O proprietário não pode decidir sozinho de despejar um inquilino.** Em caso de desacordo, apenas um juiz de paz pode pedir uma ordem de despejo.

Em alguns casos, o proprietário pode resilir o contrato se ele mesmo ou um membro de sua família quiser morar na habitação. No entanto, ele deve respeitar os prazos legais.

**Direito à privacidade : o proprietário não pode entrar na habitação sem o consentimento do inquilino**

## Quais são minhas obrigações como inquilino?

**Pagar o aluguel e “charges” (condomínio) dentro do prazo.** O aluguel é estabelecido no contrato de locação. O proprietário tem o direito de aumentar o aluguel uma vez por ano em função da **inflação** 📖 (indexação).



Não hesite a verificar se o valor do novo aluguel está conforme a lei.

**Depositar a “garantie locative” 📖, se o proprietário a exigir.**

Quando você entra em uma habitação, o proprietário pode te pedir uma garantia locativa. O valor desta garantia não pode exceder a 2 meses de aluguel (3 meses se você parcelar o pagamento). A garantia locativa é em princípio transferida numa conta **bancária bloqueada** 📖.



Não pague esta garantia em dinheiro líquido.







**Manter em bom estado a habitação, ou seja, a manutenção regular, com objetivo de não danificar o imóvel e o manter no seu estado inicial.**

O inquilino deve manter “habitualmente” as partes privativas da habitação (serviço do aquecedor, desentupir a pia, proteger a tubulação contra a geada...) e concertar os danos causados por si mesmo (janelas quebradas, buracos nas paredes, pias selada...).

**Notificar rapidamente o proprietário quando constatar problemas na habitação (por correio registrado).**

 **Importante.** O proprietário é responsável pelas reformas resultantes do desgaste normal (por exemplo, manutenção geral depois de 9 anos) e os equipamentos (por exemplo, substituição de um aquecedor muito velho). O proprietário deve fazer grandes reformas (uma escada instável, uma instalação elétrica defeituosa ou perigosa...), a menos que essas reformas sejam consequências de uma falta de manutenção por parte do inquilino.

 Se o proprietário se recusar a fazer as reformas, certifique-se de comunicar a situação por escrito (por carta registrada).

**Notificar o proprietário se você quiser sair da habitação (“dar um aviso prévio”).**

As formalidades e prazos para sair de uma habitação dependem do tipo de contrato que você assinou com o proprietário.

Se informe bem sobre este ponto e saiba que geralmente um contrato de longo prazo (nove anos), protege mais o inquilino. É preciso muitas vezes notificar por escrito pelo menos três meses antes do vencimento do contrato (aviso prévio).

**Não faça quaisquer transformações ou reformas sem a permissão do proprietário.**

**Manter a escadaria (e a calçada se você mora no térreo) e seguir as regras a respeito dos resíduos (classificação e modalidades para a sua eliminação).**

**Atenção :** os resíduos ilegais são proibidos por lei : é proibido jogar lixo na rua e na natureza, mesmo que outros resíduos já estejam presentes. As multas são caras.

→ Para ter mais informações sobre as regras relativas aos resíduos:

- Em Bruxelas:  
[www.bruxelles-propre.be](http://www.bruxelles-propre.be)
- Na Valônia a maioria dos municípios distribuem calendários de coleta de resíduos e folhetos de informação. Entre em contato o seu município.

→ Saiba mais sobre sua locação : o Guia para uma boa relação entre proprietário e inquilino se encontra disponível para download no site  
<http://conseilsuperieurlogement.be>

## O que fazer em caso de conflito entre proprietário e inquilino?

Em caso de problemas, sempre tentar solucionar primeiro diretamente com o proprietário. Confirme o conteúdo do acordo ou do desacordo por carta registrada.

Em caso de desacordo grave, o juiz de paz pode resolver o conflito por um julgamento. **Você pode seguir o conselho de um advogado (ver capítulo “informações-conseelhos”, “ajuda jurídica”).**



## Como encontrar uma habitação para alugar?

Para encontrar um lugar particular para alugar, consulte jornais como VLAN, revistas gratuitas imobiliárias e sites internet ([www.immoweb.be](http://www.immoweb.be) e [www.vlan.be](http://www.vlan.be) por exemplo). Passeie : há cartazes “à louer “ (para alugar) nas habitações propostas para alugar.





Você pode se cadastrar gratuitamente em um ou mais agentes imobiliários convencionais ou sociais.

➔ Para encontrar a empresa de habitação social mais próxima, consulte o seu município. Associações ou CPAS podem acompanhá-lo. Você também pode entrar em contato:

- em Bruxelas, com a empresa de habitação da Região de Bruxelas–Capital: **[www.slr.b.e](http://www.slr.b.e)**
- na Valônia, com a empresa da Valônia da habitação: **[www.swl.b.e](http://www.swl.b.e)**

## Onde encontrar conselhos?

Existem associações de defesa dos direitos dos inquilinos que podem acompanhá-lo e aconselhá-lo. Muitas cidades e municípios também dispõem de serviço de informação e aconselhamento de habitação.

➔ Para mais informações, você pode entrar em contato com o seu município.



Ver glossário página 67