

CAPITOLO I

**" LA RICERCA DI ALLOGGIO
A BRUXELLES & DINTORNI "**



PREMESSA

La ricerca di un alloggio a Bruxelles, sia esso un intero appartamento o una stanza in un appartamento condiviso, è uno delle difficoltà da affrontare al momento di trasferirsi.

Il consiglio che desideriamo condividere con chiunque intenda cercare alloggio a Bruxelles è di preferire la ricerca *in loco* a quella a distanza dall'Italia

Le visite agli appartamenti e alle stanze si effettuano, di norma, nel giro di poche ore dalla presa di contatti con il proprietario, che tende ad applicare la regola del *“chi prima arriva meglio alloggia”*

RICERCA



I siti più conosciuti per la ricerca di un alloggio

www.immoweb.be

www.immo.vlan.be

www.logic-immo.be

www.immo-particulier.be

www.appartager.be

www.addone.com



I gruppi Facebook più famosi nei quali vengono postati gli annunci

Bxl à Louer - de bouche à oreille (I e II)

BRUXELLES A LOUER

Brussels Rooms and flats to rent

Rooms and flats in Brussels (Expats, Interns, Erasmus and Students)

BXL A LOUER :
STUDIO/APPART/COMMERCE

Appart à Bruxelles



UN CONSIGLIO

Un consiglio generale è quello di navigare sui vari siti Internet e gruppi Facebook contenenti gli annunci prima di trasferirsi a Bruxelles o di effettuare un soggiorno breve in vista del trasferimento

Sarà così possibile prendere già contatti con i proprietari degli alloggi per pianificare in anticipo le visite e familiarizzare con i quartieri o le zone di interesse in città

ACCONTO

Non versate alcun acconto o pagamento senza aver prima effettuato almeno una videochiamata con il proprietario e/o un inquilino al fine di farvi mostrare l'alloggio. Evitate il semplice invio di foto, anche se aggiornate

PREZZO

Se trovate un alloggio bellissimo ad un prezzo troppo basso insospettitevi. Il più delle volte si tratta di una truffa. Fate una ricerca per immagini con Google e verificate con Maps cosa c'è effettivamente a quell'indirizzo

CAPARRA

Per la caparra, che si tratti di un appartamento o di una camera, la legge belga prevede che non si debba versare più dell'equivalente di 2 mensilità. La norma vuole che si depositi la somma in un conto cointestato bloccato ("compte pour garantie locative"). In ogni caso, non pagate mai la caparra in contanti

AGENZIA

Qualora vi affidiate ad un'agenzia immobiliare, quest'ultima viene pagata dal proprietario e non dall'inquilino. Diffidate dagli agenti immobiliari che vi chiedono il pagamento di "percentuali", soprattutto se in contanti

CONTRATTO

La registrazione del contratto di affitto è obbligatoria e gratuita; va effettuata entro 2 mesi dalla data della firma presso il comune, da parte del proprietario dell'immobile. In caso di mancata registrazione entro tale scadenza, scatta una penale a carico del proprietario.

ALLOGGIO

Obbligatorio per legge è anche il cosiddetto "état des lieux", un inventario sullo stato dell'alloggio e del suo contenuto da effettuarsi prima di trasferirsi nell'immobile. Oltre alla modalità classica di redigerlo tramite esperto, dividendo la spesa tra proprietario e inquilino, è possibile farlo gratis, utilizzando modelli scaricabili da Internet.



UN CONSIGLIO

Un consiglio generale è quello di navigare sui vari siti Internet e gruppi Facebook contenenti gli annunci prima di trasferirsi a Bruxelles o di

**SEI INTERESSATO A QUESTA, ED
AD ALTRE INFORMAZIONI?**

**DIVENTA SOCIO DELL'ASSOCIAZIONE DEI
GIOVANI ITALIANI IN BELGIO.**

**ACCEDI A TUTTE LE BREVI GUIDE SU
COME INIZIARE LA TUA VITA A BRUXELLES
AL MEGLIO!**

penale a carico del proprietario.

possibile farlo gratis, utilizzando
modelli scaricabili da Internet.

TIPI DI CONTRATTO

BAIL COURTE DUREE

Contratto a breve durata (da pochi mesi fino ad una durata inferiore o uguale a 3 anni)

BAIL STANDARD (9 ANS)

Contratto a lunga durata da 9 anni (3-6-9 ans)

BAIL COURTE DUREE

Salvo specifiche clausole di durata inferiore dell'affitto presenti nel contratto, dura in totale 3 anni

In caso di disdetta prima della scadenza (di 3 anni o come diversamente previsto), prassi comune per i proprietari è di richiedere un preavviso scritto di 3 mesi + 3 di penale

Se né il proprietario né l'inquilino comunicano alcunché per iscritto entro 3 mesi dalla scadenza, il contratto si intende rinnovato automaticamente e si trasforma in Bail Standard (9 anni)

Se una delle due parti intende prorogare la naturale scadenza, deve comunicarlo per iscritto almeno 3 mesi della scadenza. Il contratto si rinnova una sola volta e per un periodo massimo di 3 anni (in totale).

BAIL STANDARD

Nel contratto standard da 9 anni (3 - 6 -9 ans) è possibile rescindere anticipatamente, dando comunque un preavviso scritto di 3 mesi. Il primo anno si pagheranno 3 mesi di penale, il secondo 2, il terzo 1, mentre dal quarto anno in poi sarà sufficiente rispettare i 3 mesi di preavviso

Esistono penali anche a carico del proprietario, qualora per esempio quest'ultimo decidesse di voler disporre anticipatamente dell'alloggio per occupazione personale o di un familiare, senza motivarlo adeguatamente.



CONTRATTO: AFFITTO CAMERA

La legge belga non contempla il caso specifico "chambre en colocation" (affitto di una camera in un appartamento in condivisione).

Il contratto si configura pertanto come una scrittura privata tra proprietario e inquilini, presi singolarmente o collettivamente.

Nel caso di un contratto cointestato tra i vari inquilini e il proprietario, esso deve venire aggiornato e registrato nuovamente ogni qualvolta cambi anche un solo inquilino.

REQUISITI MINIMI DEL CONTRATTO DI AFFITTO

In tutti i contratti devono comunque essere presenti, affinché siano validi:

- **AFFITTUARIO:** nome, cognome, indirizzo, documento di identità
- **INQUILINO:** nome, cognome, indirizzo, documento di identità
- **OGGETTO DEL CONTRATTO:** affitto di camera/appartamento, indirizzo, breve descrizione
- **DURATA:** indicazione di inizio e durata della locazione
- **SPESE MENSILI:** con menzione se "forfait" o "provision" e indicazione della metodologia di calcolo delle stesse
- **DATA e FIRMA DI ENTRAMBE LE PARTI,** in originale (preceduto da 'Lù et appouvè')



SUPPORTO COMPLEMENTARE ALLA RICERCA DI ALLOGGIO

Ricordiamo che potrete contare su di noi - tramite adesione al Buddy Programme - anche per un supporto relativo alla scelta dei fornitori di energia/utenze e la stipula dei relativi contratti, un supporto di tipo linguistico per interagire con i proprietari degli immobili qualora non ne parliate la lingua, a consigli su dove acquistare eventuali mobili o utensili per la casa, alla registrazione/dichiarazione di presenza da effettuare al comune di residenza e tanto altro ancora..!

DUBBI O DOMANDE?

Speriamo che questa breve guida ti abbia dato degli spunti utili per avvicinarti alla 'ricerca della casa a Bruxelles'.

Se hai ulteriori dubbi o domande, o hai delle difficoltà a livello contrattuale e affini, non esitare a contattarci, e saremo lieti di aiutarti.

RIMANIAMO IN CONTATTO



info@regi-belgio.be



BUDDY PROGRAMME

Il Programma REGIB di affiancamento ai nuovi arrivati prevede un supporto - di tipo amministrativo, sociale e culturale - da parte di un vero e proprio "amico locale", prima e nel corso del proprio soggiorno o trasferimento a Bruxelles

