

El alquiler

El alquiler es el precio que pide el propietario. Este está fijado libremente **pero** no puede ser modificado.



El alquiler puede ser adaptado al costo de la vida (= ajuste) **una vez por año** en la fecha « aniversario » del contrato (en base a una fórmula prevista por la ley).

Las cargas

Además del alquiler, usted debe pagar :

- 1) Sus consumos personales : agua, gas y electricidad.
- 2) **Las cargas.**
Esto comprende :
 - ▶ El mantenimiento y la electricidad de las zonas comunes, el ascensor, etc.
 - ▶ Los consumos cuando es el propietario quien paga a la compañía (adelanto o provisión)

Provisión = cierta suma de dinero revisada cada año ; usted paga lo que realmente consume.

Adelanto = una suma fija.

El estado de lugar

Es una **descripción** en detalle del **estado de la vivienda** (grietas en los muros, manchas de humedad, estado de los marcos de las ventanas, sanitarios, instalación eléctrica y calefacción, etc.) **fecha** y **firmada** por el propietario y el inquilino. Ud recibe un ejemplar a conservar preciosamente.

El estado de lugar es **obligatorio**. Este debe registrarse y ser hecho en forma detallada.



Indique todos los defectos que usted vea; el propietario no se los podrá reprochar mas tarde!

Las fichas disponibles

Trámites

- 1 - Búsqueda de vivienda
- 2 - La visita y la instalación
- 3 - Alquilar una vivienda - El contrato
- 4 - El seguro de incendio
- 5 - El código de la vivienda

Riesgos

- 6 - La vivienda y la salud
- 7 - El deshollinamiento de las chimeneas
- 8 - La humedad
- 9 - Mantenimiento y reparaciones
- 10 - Los peligros de las emanaciones de CO

Para vivir mejor

- 11 - Economía de agua y de energía

Ficha disponible en los siguientes idiomas:

Albanés	Persa
Inglés	Francés
Arabe	Ruso
Español	Turco

Traducción : Maria-Elvira Ayaldé
Actualización: Octubre 2006
Compaginación y adaptación: Alix Francart
Dibujos : Thomas De Coster
Editora responsable : Frédérique Mawet

Coordination et Initiatives pour et avec les Réfugiés et Étrangers

Rue du Vivier, 80-82 B - 1050 Bruxelles
+322/629.77.10
<http://www.cire.be/>
cire@cire.irisnet.be

Avec l'appui de la Région de Bruxelles-Capitale

Trámites

FICHA N°3

ALQUILAR UNA VIVIENDA EL CONTRATO

Español



ALQUILAR UNA VIVIENDA



Astucia !
Utilice la misma ficha en francés para enriquecer el vocabulario.



El contrato de arrendamiento

Es el **acuerdo** entre un propietario y un inquilino para el arriendo de una vivienda. Desde el 25/04/07, **el contrato escrito es obligatorio** (la ley ha sido modificada).

En este contrato es necesario mencionar :

- ▶ la dirección de la habitación a alquilar,
- ▶ el precio del arriendo,
- ▶ el nombre y la dirección del propietario/arrendador y su firma,
- ▶ el nombre del enquilino y su firma,
- ▶ la fecha de inicio del arriendo.



Además, el propietario debe agregar un « **anexo tipo** » (el mismo para todos) en el cual se explican las principales disposiciones legales con respecto al alquiler de una vivienda y las normas regionales de salubridad (el mínimo de confort e higiene que debe tener su alojamiento según el código de vivienda de cada Región).

Duración del contrato de alquiler

- ▶ **De corta duración** : máximo 2 contratos por un período de 3 años.
Por ejemplo : usted tiene el primer contrato por 1 año y después un contrato por 2 años. O, un primer contrato de 1 año y enseguida un segundo contrato de 1 año. Después de estos 2 contratos, usted pasa automáticamente a un contrato de 9 años.
- ▶ **De larga duración, 9 años.**



El propietario está obligado a registrar el contrato de alquiler.

La garantía de arriendo

También llamada **depósito** (« caution »), sirve para pagar al propietario los **daños** que usted pueda causar en la vivienda. El propietario también se sirve de ella si usted no ha pagado su alquiler o facturas que él haya recibido en su lugar (agua, gas, electricidad, ...).

Si no hubo ningún problema, **el inquilino recupera el dinero y los intereses** cuando deja la vivienda. La garantía debe ser **depositada en una cuenta bancaria bloqueada** a nombre del propietario y del inquilino.

Ésta puede constituirse de **3 maneras** :

- ▶ Ud bloquea la **totalidad de la suma** en el banco : en este caso, la garantía no excede **2 meses de arriendo** (sin cargas).
- ▶ Ud no tiene la totalidad de la suma: ud puede pagar en **mensualidades** constantes en el banco (el mismo monto cada mes) durante 1 año como mínimo (si el contrato es de un año) y máximo 3 años (si el contrato es de 3 años o más). En este caso, la garantía sera de 3 meses de arriendo (sin cargas).
- ▶ **Por intermedio de su CPAS** : éste firma un contrato con el banco. El banco otorga al propietario una garantía bancaria de 3 meses de arriendo. El propietario no sabe que el CPAS interviene en su garantía.

La revocación del contrato de alquiler

Consiste en la **interrupción del contrato** antes de la fecha prevista.



Es indispensable, siempre enviar un **preaviso** (= carta recomendada para anunciar su partida) incluso si el contrato ha llegado a su fin.

Por ejemplo : Si su contrato de alquiler se termina el 31 de diciembre, su propietario debe haber recibido su preaviso el 30 de septiembre a más tardar.

El inquilino y el propietario pueden siempre liquidar el contrato de comun acuerdo (= un acuerdo que convenga a las dos partes).

La revocación por parte del inquilino

Si el contrato es de 9 años

Ud puede interrumpir el contrato en todo momento, **pero es indispensable prevenir el propietario con 3 meses de anticipación** (preaviso por carta recomendada) y usted debe pagar :

- El 1° año: 3 meses de indemnización,
- El 2° año: 2 meses de indemnización,
- El 3° año: 1 mes de indemnización.

Si el contrato es de corta duración

Este contrato **no puede ser interrumpido**, salvo que esté previsto en el contrato de alquiler mismo, de comun acuerdo.

La revocación por parte del propietario

Si el contrato es de 9 años

Él debe prevenirle **por escrito con 6 meses de anticipación** (= 6 meses antes de la fecha), **solamente por motivo de :**

- ▶ Ocupación personal (en cualquier momento),
- ▶ Trabajos de renovación (cada 3 años).

Si el contrato es de corta duración

Este contrato **no puede ser interrumpido**, salvo que esté previsto en el contrato de alquiler mismo, de comun acuerdo.

Y si el propietario le pide el dinero « cash », de mano a mano ?

Esta práctica es bastante corriente, pero no es legal. Si no tiene alternativa, es imprescindible exigir un **recibo firmado por el propietario**, con la fecha, mencionando « **por garantía de alquiler** ».



Ud tiene derecho a pedir al propietario, por carta certificada, de bloquear el dinero en el banco. Si no lo hace, él está obligado a pagarle intereses mas importantes cuando llegue el momento de dejar la vivienda.