

دليل السكن كل ما يجب معرفته !



2nd EDITION
2019

3

I. Introduction

1. العثور على سكن / منزل

- 4 الورقة 1 : هناك ثلاث فئات من السكن
 5 الورقة 2 : أين نبحث عن سكن أو من يساعد في العثور على سكن ؟
 6 الورقة 3 : السكن الخاص
 8 الورقة 4 : التواصل مع المالك
 9 الورقة 5 : زيارة السكن / المنزل ؟
 14 الورقة 6 : و عندما لا تجد سكن ؟

2. الانتقال/الاستقرار في سكن

- 16 الورقة 1 : توقيع عقد الإيجار
 17 الورقة 2 : ضمان الإيجار
 19 الورقة 3 : تقييم حالة المنزل عند استلامه
 20 الورقة 4 : عدادات المياه و الغاز و الكهرباء
 23 الورقة 5 : الرسوم
 24 الورقة 6 : تأثيث المنزل بسعر جيد / رخيص

3. العيش في سكن

- 25 الورقة 1 : إعانات الإسكان
 27 الورقة 2 : مساعدات الطاقة
 29 الورقة 3 : حقوق و واجبات المالك و المستأجر
 32 الورقة 4 : الاعمل و الإصلاحات الواجب القيام بها من قبل المالك و المستأجر
 34 الورقة 5 : في حال وجود مشاكل في السكن
 37 الورقة 6 : في حالة النزاع/مشاكل مع الجيران
 38 الورقة 7 : رفض تثبيت العنوان

4. الرحيل عن سكن

- 40 ورقة 1 : إنهاء عقد الإيجار
 43 الورقة 2 : تقييم حالة المنزل عند الرحيل منه / تحرير ضمان الإيجار

5. الورقة 1 : خدمات/مكاتب يمكنها المساعدة

- 45 فهم الرسائل

46

N. Notes

تم إصدار هذا الدليل بشكل مشترك من قبل خبراء من ذوي الخبرة و عمال دعم الإسكان الاجتماعي من مجموعة الحق في السكن للجميع (دال) من تورناي.

الخبراء ذوو الخبرة في الحصول على سكن هم أشخاص واجهوا هذه صعوبات وتمييز في إيجاد سكن ولكن تغلبوا عليها فمثلاً:

- التمييز و العنصرية عند البحث على سكن،
- صعوبات في فهم الإجراءات المتعلقة بالاستقرار في السكن،
- الالتزامات التي ينص عليها عقد الإيجار.

الدال Le DAL هي مجموعة من الجمعيات تدافع عن الحق في السكن للجميع

هذه الأداة هي نتيجة لتجميع معرفة متنوعة (تجميع تجريبي ومهني).

تم بناؤه كدليل عملي يهدف في المقام الأول لمرافقة الناس في جميع أنحاء رحلتهم ك «ساكن». دليل يُعلم عن

أنواع مختلفة من السكن في بلجيكا ويوضح بالضبط من هم الجهات الفاعلة في السكن وكيفية الوصول إليهم في تورناي من أجل:

- البحث عن سكن.
- الانتقال إلى سكن.
- العيش في سكن.
- الرحيل عن سكن.
- فهم الرسائل ذات الصلة.

الدليل يُعلم عن الوسائل المتاحة لأولئك الذين هم بدون سكن.

ويهدف إلى تحسين الحصول على سكن الاحتفاظ به بزيادة المعرفة بحقوق واجبات المالك والمستأجر، وبالتالي تعزيز الحوار بين

الورقة 1 : هناك ثلاث فئات من السكن

السكن الخاص

سعر الإيجار محدد بحرية من قبل المالك

الوكالات العقارية الاجتماعية A.I.S

سعر الإيجار اقل منه في السكن الخاص و لكن أعلى منه في السكن العام

السكن العام

جمعيات الإسكان للخدمة العامة (S.L.S.P)
يتم تحديد سعر الإيجار من خلال لائحة (دخل
المستأجر ، تكوين عائلته ، حالة و عمر السكن)

مكتب CPAS للخدمة الاجتماعية
يتم تحديد سعر الإيجار وفقاً لقيمة السكن

الورقة 2 : أين نبحث عن سكن أو من يساعد
في العثور على سكن ؟

14, rue des Carriers à Tournai (derrière le Colruyt du centre-ville) - مكتب L.A.I.S

سكن عام

الخميس من الساعة 08:45 صباحاً
حتى الساعة 12:00 ظهراً

تورناي للإسكان L.A.I.S

الثلاثاء من الساعة 13:15 حتى الساعة 16:30
الخميس من الساعة 08:45 صباحاً حتى الساعة
12:00 ظهراً

السكن الخاص

الثلاثاء من الساعة 13:30 حتى الساعة 16:30
الثلاثاء من الساعة 13:30 حتى الساعة 16:30

التسجيل كـ "مرشح" في ساعات العمل
المستندات اللازمة للطلب :

مستند عدد و تكوين الأسرة (تطلبه من إدارة البلدية)
دليل على راتبك/حذائك الحالي
نسخة من الشهادة الضريبية للسنة الماضية
شهادة/دليل للإعلانات العائلية (من مكتب صندوق الإعانات العائلية)
اعتماداً على الوضع :
إثبات حق الإقامة/الإستضافة لوحد أو أكثر من الأطفال
شهادة تثبت بأن لديك إعاقة من مكتب SPF للحماية الاجتماعية
شهادة بلا سكن تحصل عليها من مكتب CPAS و ما إلى اخره

ورشة عمل/تدريب
لكيفية البحث عن سكن
إعلانات حديثة
عن طريق الهاتف و
الإنترنت
برفقة أو مساعدة شخص م

الورقة 3 : السكن الخاص :

- في الشارع من خلال الملصقات التالية :



- مواقع إلكترونية مختصة على الانترنت

- www.wapi-annonces.be
- www.2ememain.be
- vivastreet.be
- immo.vlan.be
- www.immoweb.be
- proximagservices.lavenir.net

الورقة 3 : السكن الخاص :

- ورشات عمل البحث عن سكن < انظر للورقة 2 العثور على سكن

ساعات عمل مكتب بيت الإسكان : يوم الثلاثاء من الساعة 13:30 حتى 16:30 و يوم الخميس من الساعة 9 صباحاً حتى 12 ظهراً

14, Rue des Corriers à Tournai

- الوكالات العقارية (هم وسطاء بين المستأجرين و المالكين)

كيف تفعل؟

- التواصل مع الوكالة لزيارة السكن
- إملأ استمارة الطلب و هذا الطلب يتم تقديمه للمالك
- المالك يقرر و يختار لمن سيؤجر السكن



بعض الوكالات العقارية تؤخذ تكاليف و عمولة مالية على وساطتها بين المالك و المستأجر

- قائمة الوكالات العقارية التي لا تأخذ عمولة مالية على الوساطة

- وكالة لوكرك :
Boulevard des déportés, 58 069/89.18.91
- وكالة جيت GIT:
Rue Royale 14b - 069/23.40.02
- وكالة بيك GIT:
Avenue de Maire 23/B
069/21.50.17

الورقة 5 : زيارة السكن / المنزل؟

هذا الوقت مهم للتحقق من جودة المسكن قبل الالتزام بالإيجار!



1. مدخل المبنى

لا بد من:

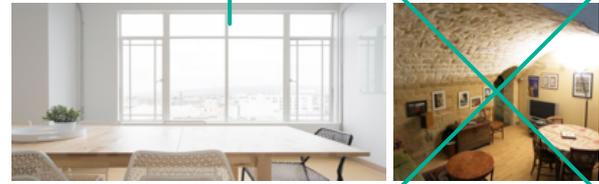
1. باب مبنى بحالة جيدة و يمكن اغلاقه بمفتاح.
2. صندوق رسائل لكل مستأجر.
3. جرس باب يعمل.



2. داخل السكن

لا بد من:

- كاشف دخان (مجس حرائق)
- غرف معرضة للإضاءة الطبيعية



الورقة 4 : التواصل مع المالك

. تقديم نفسك

- التواصل بالهاتف هي الطريقة الأكثر استخداما
- و هذه لحظة مهمة جداً لأنها بالفعل فترة اختيار للمالك.
- من المهم قراءة الإعلان بعناية للتأكد من المعلومات المذكورة
- مثل : (سعر الإيجار ، عدد الغرف ، العنوان بالتحديد ، ...)

. هناصيغة لتقديم نفسك عند الإتصال :

مرحبا



- أنا اتصل بكم بخصوص إعلان السكن للإيجار،
- هل مزال السكن متاح؟
- هل يمكنكم اخباري متى يمكن زيارة السكن؟

- الهدف من الإتصال هو الحصول على موعد لزيارة السكن
- بالتالي التحقق ما إذا كان السكن مناسباً.
- إذا ما كان السكن مناسباً ، هنا يمكن مناقشة ضمان الإيجار و توقيع العقد.

. إقناع المالك بأن يُوجرك السكن

إذا كان المستأجر يحصل على المساعدات المالية الاجتماعية (R.I.S) ، الدفع المخصص (من الراتب) هو حجة جيدة. فهذا يضمن المالك بأن الإيجار سيتم دفعه مباشرة من قبل ال CPAS. ولا بد من تقديم طلب لموظفة الخدمة الاجتماعية في CPAS

للمالك حق أن يطلب من المتقدم/المرشح للاستئجار ، دليل دفع اخر ثلاث شهور من الإيجار (في السكن السابق) و وثيقة تكوين و الأسرة.



الورقة 5 : زيارة السكن / المنزل؟

- نوافذ في كل غرفة يمكن فتحها و إغلاقها بشكل صحيح



- أن يكون زجاج النوافذ و هيكلها بحالة جيدة (زجاج مزدوج ليس ضرورياً و لكنه إضافة جيدة)



- عدم وجود بقع و آثار للمياه او العفن. (النظر بتمعن في السقف و زوايا الغرف)



الورقة 5 : زيارة السكن / المنزل؟

3. دورات المياه

لا بد من:

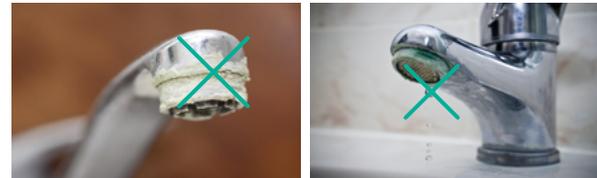
- أن يكون في المراض كرسي الحمام نظيف و آلية صرف بحالة جيدة



- لا بد ان يكون في الحمام نافذة (يمكن فتحها) او نظام تهوية (مستخرج هواء للخارج).



- صنابير حوض (حنفيات) لا تسرب الماء عند إغلاقها (الحذر من الجير)



الورقة 5 : زيارة السكن / المنزل؟

4. التدفئة و سخان المياه

يوجد العديد من الأنظمة المختلفة و أحيانا القديمة، من الجيد أن يرافقتك شخص لديه معرفة فنية و تقنية.

- هناك ثلاث طرق للتدفئة و الحصول على مياه ساخنة :
 - الكهرباء
 - الغاز
 - زيت الوقود (المازوت)
- يوجد 3 عدادات (كهرباء ، غاز و ماء) و عداد / مقياس ميزانية :

يجب ان يكون للسكن/للمنزل عدادات خاصة لحساب الاستهلاك الفعلي للمستأجر. لابد أن يكون لديك الامكانية للوصول لهذه العدادات في كل الأوقات.



1. عداد الغاز
2. عداد الماء
3. عداد الكهرباء
4. عداد الميزانية



الورقة 5 : زيارة السكن / المنزل؟



هو عداد يعمل عن طريق الدفع المسبق للطاقة قابلة لإعادة الشحن. لذلك من الضروري شحن البطاقة قبل الحصول على الغاز و الكهرباء.

مميزات عداد الميزانية :

- يتيح لك الحصول على الكهرباء أو الغاز بالتزامن مع تحكم أفضل بميزانيتك.
- يمكنك ان ترى بأي وقت ما أنفقته و ما تبقى من رصيد في العداد.
- في حال نفاذ رصيدك يوجد رصيد احتياطي يمنحك الوقت لإعادة شحن البطاقة.

إيجاد المزيد من الشرح :

<https://www.ores.be/particuliers-et-professionnels/comment-ca-marche>



بالنسبة للوحة التحكم الكهربائية ، فلا بد من الممكن الوصول إليها.



الورقة 6 : و عندما لا تجد سكن ؟

يمكن الاستفسار في مكتب CPAS في مدينة تورناي شارع
Tournai 118, rue de la citadelle à Tournai
Tel : 069/22.10.24
هو مأوى للنساء المُعتقات أو ضحايا العنف المنزلي و أطفالهم.
(العنوان غير موجود و يجب طلبه من ال CPAS)

Les Oliviers -
Rue Blandinoise à Tournai ,13-15
Tel: 069/23.56.08

لإيواء و استقبال الشباب من سن 18-25 عام

• جهاز الطوارئ الاجتماعي: خدمة حراسة لجميع حالات الطوارئ الاجتماعية

للتواصل فقط عبر الهاتف: 0477.37.37.97
من الإثنين حتى الجمعة فقط بين الساعة 17 مساءً حتى 8 صباحاً
أما في عطل الأسبوع و الأعياد فيمكن التواصل معهم
24 ساعة على 24 ساعة

الورقة 6 : و عندما لا تجد سكن ؟

• المأوى الليلي في تورناي

9, rue de Corde à Tournai
Tel : 069/44.53.71

مبيت جماعي بشكل طارئ للأشخاص البالغين و القاصرين
(رجال/نساء)

يسمح بدخول الحيوانات الأليفة

هذا مأوى مجاني.

ساعات المبيت : بين الساعة 19:30 و 8:45 صباحاً (الدخول
فقط بين الساعة 19:00 و 20:00 مساءً)

• منازل الاستقبال

: L'Étape -

17, rue du Sondart à Tournai
Tel : 069/21.45.34

لإيواء و «مرافقة» رجل وحيد أو سيدة وحيدة ، او زوجين ،
أو والد/والدة وحيدة مع أطفال أو زوجين مع أطفال.

Les Chênes de Mambré -

Rue Albert à Kain ,33
Tel : 069/22.91.41

لإيواء و «مرافقة» رجل وحيد أو سيدة وحيدة ، او زوجين ،
أو والد/والدة وحيدة مع أطفال أو زوجين مع أطفال.
مكان و بيت مشترك

Maison maternelle L'Espérance -

224, Avenue d'Audenarde à Kain
Tel : 069/22.67.34

هو مأوى لاستقبال الأمهات و أطفالهم و أيضاً النساء الحوامل.

- مأوى لا كونسود (الشأغة)

الورقة 2 : ضمان الإيجار

• ما هو ضمان الإيجار ؟

يسمى أيضاً (الكفالة) ، يمثل ضمان الإيجار مبلغاً من المال (إيجار شهرين) و الذي يمكن استخدامه في نهاية عقد الإيجار لدفع المالك في حال:

- قام المستأجر بإلحاق الضرر في السكن
- لم يدفع المستأجر إيجاره

إذا لم يكن هناك إيجار غير مدفوع أو أضرار ، يسترد المستأجر الأموال عند مغادرة السكن.

• يمكن إدراج ضمان الإيجار بثلاث طرق :

- يمكن فتح حساب بنكي باسمك مخصص لضمان الإيجار و إيداع المال اللازم فيه :

- تمنح ضمان الإيجار شخصياً للمالك أو تحولها على حساب بنك المالك ، ثم يقوم المالك بإيداع المبلغ في حساب مجمد فردي تم فتحه باسم المستأجر. من المهم أن يكون هناك إيصال موقع من المالك ، (مع التاريخ ، إيصال يشير إلى أن هذا «ضمان إيجار») أو في حالة التحويل على الحساب البنكي للمالك ، يجب ذكر في رسالة التحويل بأنه «مبلغ للكفالة».

- يمكنك تقديم طلب للحصول على «ضمان بنكي للإيجار» من خلال مكتب الخدمة الاجتماعية ل CPAS بمدينة تورناي ، مكتب CPAS يتعامل مع بنك بلفويس Belfius.

و هذا فقط ضمان إيجار و ليس مبلغ من المال.



الورقة 1 : توقيع عقد الإيجار

• ما هو عقد الإيجار؟

في بلجيكا ، لاستئجار سكن ، يجب على المالك و المستأجر توقيع عقد للإيجار.

هذا العقد يلزم كلاً من المالك و المستأجر بقبول / التزامات و هي : يلزم على المالك توفير السكن ، و يلزم على المستأجر بدفع الإيجار و المحافظة على السكن.

ينظم القانون عقد الإيجار وينص على إلزام المالك بتسجيل العقد في مكتب تسجيل الإيجار. في تورناي عنوان (شارع دو ريمبارت رقم 7 ، صندوق بريد 21)

• مدة عقد الإيجار

- المدى القصير : الحد الأقصى ثلاث أعوام.
- المدى الطويل : تسعة أعوام قابلة للتجديد.

التأمين المنزلي يحمي من الأضرار التي لحقت بالطوب ، والأثاث ، ولكن أيضا لأطراف ثالثة (الجيران ...). وهي تعوض عن الحريق وأضرار المياه والكوارث الطبيعية والعواصف والبرد والزجاج المكسور والسرقة والتخريب والأضرار الكهربائية. وهو إلزامي بأن يسجل المستأجر بتأمين منزلي. في الواقع ، ينص القانون على أن المستأجر مسؤول ما لم يثبت أنه ليس خطأ.



الورقة 3 : تقييم حالة المنزل عند استلامه

• ما هو تقييم حالة المنزل عند استلامه ؟

عبارة عن وصف مكتوب و تصويري (باستخدام هاتفك الذكي) و مفصلاً عن حالة المنزل قبل أن يستلمه ويسكنه المستأجر

و هذا يكون :

- مؤرخ و موقع من قبل المالك و المستأجر. يجب على المستأجر الحصول على نسخة و حفظها بحرص.
- لا بد على المالك تسجيل ما تم من تقييم لحالة السكن في نفس وقت تسجيل عقد الإيجار(التسجيل في شارع دو رومبار رقم 21 صندوق بريد 7 في مدينة تورناي). أي على المالك أن يُنجز ما هو إداري في نفس يوم كتابة العقد و تقييم حالة المنزل.
- وصف مُفصل : جميع العيوب الظاهرة في كل غرفة و كل أثاث لا بد من ذكرها (بقع ، تقوب ، خدوش ، حروق ، كسور ، وجود جير...) ، و كذلك لا يمكن للمالك بأن يلومه بعد ذلك. عن عيوب كانت موجودة مسبقاً عند ترك المستأجر للسكن.
- تسجيل مؤشر عداد الطاقة (انظر في الورقة 4 الانتقال / الاستقرار في سكن) يتم اخذها في وقت عمل تقييم حالة السكن.
- إذا لم يتم تقييم و وصف حالة السكن عند استلامه ، يفترض أن يكون وصف الخروج هو نفسه عند الدخول و لا يمكن للمالك المطالبة بأي تعويضات لأضرار.



الورقة 2 : ضمان الإيجار

• طريقة عملها :

- المساعدة الاجتماعية تسلم لك مستند يجب تعبئته و اكماله من قبل المالك
- سيتم معاملة الطلب من قبل لجنة CPAS (يتم معاملة الطلبات المماثلة كل يوم ثلاثاء).
- إذا تم قبول طلبك ، سيتم تقييم حالة السكن عند استلامه بواسطة عامل من مكتب الخدمة الاجتماعية CPAS . لا يستطيع المستأجر توقيع عقد الإيجار حتى يتم الانتهاء من تقييم حالة السكن قبل استلامه.
- يؤسس ال CPAS مع المستأجر نظام و آلية دفع يتراوح بين 20 و 50 يورو شهرياً لتجميع ضمان الإيجار فعلياً.
- هذا الضمان يُستخدم فقط لتعويض أضرار السكن و ليس لسداد الإيجار الغير مدفوع.



الورقة 4 : عدادات المياه و الغاز و الكهرباء

الجزء الأحمر : البيانات الخاصة في العداد (يوم قراءة العداد ، عنوان مورد الطاقة ، أرقام العدادات ، رموز مؤشر EANS في العداد، مؤشر قراءة العداد)

الجزء الأزرق : يجب إكماله عن مغادرة السكن.

الجزء الأخضر : يجب إكماله عند الانتقال و دخول سكن جديد أو في حال استرداد المالك للسكن. يجب أن يكون المستند موقعاً من طرفين (الشخص الذي يغادر السكن و الشخص الذي يحصل على السكن).

هنا رابط تحميل هذا المستند من الانترنت :

https://www.sibelga.be/uploads/assets/316/fr/1366189083309-Formulaire_de_reprise_des_energies.pdf

2. في حال الانتقال لسكن جديد ، اختيار مورد طاقة

هناك العديد من موردي الطاقة في بلجيكا.

بالأسفل أدناه ، رابط موقع انترنت يقارن أسعار و خدمات مزودي الطاقة المختلفين. هذا الموقع مجاني و 100 % مستقل عن موردي الطاقة.

<https://www.monenergie.be/comparateur-prix-energie-?>

غالبم عقود و يلبق تسمل ككالكال هتس اري دقتل
ةكي ج لبل ا تال اعل ا طس وتم ان هف ، تا اعف دلا طاس قأ
ن كسل ا عون بسح



الورقة 4 : عدادات المياه و الغاز و الكهرباء

• خطوات إجراءات الانتقال من و إلى سكن :

لحظة مهمة : قراءة العداد .تسمح بقياس مستوى الاستهلاك.

1. إكمال استمارة استرداد الطاقة (الغاز و الكهرباء)

هناك وثيقة واحدة للغاز و الكهرباء صالح لجميع موردي الطاقة. يجب تعبئة هذه الوثيقة عند مغادرة أو الانتقال من السكن لأخر.

Document de reprise des énergies

Document à utiliser en cas de : déménagement - enregistrement-vente et achat d'un bâtiment - copropriété - décès - ...

⚠ Ce document doit être signé par les deux parties
⚠ Ce document n'équivaut pas à un contrat auprès d'un fournisseur d'énergie
⚠ Documents à établir en deux exemplaires (chaque partie recevant le sien)
⚠ Consultation de documents au site www.monenergie.be/energies

Date du changement : Jour / Mois / Année

Adresse actuelle par le changement : Rue / Localisation / Code Postal / Boîte

Données de consommation - ELECTRICITE

N° BAN ELECTRICITE (code de 8 chiffres) : 5 4

Type de compteur : N° de compteur / Index

Compteur Simple : Index

Compteur Biphase : Index

Compteur Exclusif nuit : Index

Données de consommation - GAZ

N° BAN GAZ (code de 8 chiffres) : 5 4

N° de compteur : Index

INFORMATIONS RELATIVES AU CLIENT SORTANT

Titre de Raison Sociale : M / Mlle / M. / Mlle / Entreprise / N° d'entreprise

NOM : Prénom :

Tel : GSM :

Adresse Email :

Nouvelle adresse : Rue / Localisation / Code Postal / Boîte

Fournisseur Electricité : Fournisseur Gaz :

Disposez-vous d'un compteur métrique avec une carte (norme 1) : ELECTRICITE / GAZ / Boîte / Gas / Eau / Eau

Disposez-vous d'un boîtier de puissance (uniquement pour Région flamande) ? : ELECTRICITE / GAZ / GAZ

INFORMATIONS RELATIVES AU PRENEUR

Titre de Raison Sociale : M / Mlle / M. / Mlle / Entreprise / N° d'entreprise

NOM : Prénom :

Tel : GSM :

Adresse Email :

Adresse pour l'envoi des factures : Rue / Localisation / Code Postal / Boîte

Fournisseur Electricité : Fournisseur Gaz :

Utilisation de l'énergie en tant que : Locataire / Propriétaire (avec premier ou 2^e résidence) / Propriétaire (avec site ou activité de travail)

Usage : Privé / Professionnel

Signature du client sortant / Signature du preneur

Impression possible de la notice « La et approuvé »

الورقة 5 : الرسوم

• ما هي الرسوم ؟

هو الاستهلاك الشخصي من الماء و الغاز و الكهرباء. هناك أيضا رسوم مشتركة (و هي تمثل نفقات صيانة المصعد و كهرباء الممرات و تنظيف أروقة المبنى...).

• هناك نظامان لحساب الرسوم :

- **نظام التوفير / الدفع المسبق**: المستأجر يدفع مبلغ من المال (غالباً شهرياً) و هو عبارة عن تقدير لتكلفة الاستهلاك. بيان سنوي (بيان مؤشر العداد) ستتحقق من ما إذا كان مبلغ الدفعات الشهرية كان كافياً وفقاً للاستهلاك الفعلي. إذا كان المبلغ المدفوع مسبقاً أقل من الاستهلاك ، إذا عليك دفع ما تبقى من المبلغ الكلي. و إذا كان المبلغ المدفوع مسبقاً أكثر من الاستهلاك الفعلي ، سيقوم المزود بسدادكم.

إذا كانت العدادات مسجلة على اسم المالك : يتم دفع رسوم الاستهلاك لحساب المالك مع الرسالة : لرسوم الإيجار. المالك يقوم بالسداد سنوياً في حال لزم ذلك.

إذا كانت العدادات مسجلة على اسمك : يتم دفع رسوم الاستهلاك إلي حساب مزود الطاقة. أو يقوم مزود الطاقة بالسداد سنوياً في حال لزم الأمر

- **نظام الحزمة** : هنا يدفع المستأجر نفس المبلغ من الرسوم بغض النظر عن استهلاكه. تكون العدادات على اسم المالك.

لا بد ان يكون النظام المتفق عليه محدد بعقد الإيجار.



الورقة 4 : عدادات المياه و الغاز و الكهرباء

منزل عائلي :

- الغاز: 25000 كيلو واط في الساعة (أقساط: 125 يورو / شهرياً)

- كهرباء : 3500 كيلو واط في الساعة (أقساط: 50 يورو / شهرياً)

إجمالي الدفعة : 175 يورو / شهرياً

شقة بغرفة أو غرفتين (مساحة 80 متر مربع تقريباً):

- غاز: 15000 كيلو واط في الساعة (أقساط: 75 يورو / شهرياً)

- كهرباء : 2500 كيلو واط في الساعة (أقساط: 40 يورو / شهرياً)

إجمالي الدفعة : 115 يورو / شهرياً

3. إرسال هذا المستند إلى مورد الطاقة

- عند الانتقال لسكن جديد : بمجرد اختيار مورداً للطاقة. يجب ارسال المستند مُكتمل.

- عند مغادرة السكن : يجب إرسال مستند الانتقال إلى المورد الحالي الخاص بك لإغلاق حسابك. سيرسل إليك المورد فاتورة الإغلاق في الأسابيع التالية بعد انتقالك. تأكد من إبلاغهم بعنوان سكنك الجديد!

4. اكمال مستند عداد المياه و إرساله إلى شركة والون للمياه.

هناك مستند وحيد/موحد لقراءة عداد المياه.

رابط تحميل المستند من الانترنت : <https://www.swde.be/fr/mediatheque/documentation/formulaires>

الورقة 1 : إعانات الإسكان

• الورقة 1 : إعانات الإسكان

كيف؟

تقديم الطلب إلى مكتب الخدمة الاجتماعية CPAS ، و يتم إحضار الطلب إلى لجنة CPAS (الطلبات المماثلة يُقام اخذ قرارات فيها مرة في الأسبوع يوم الثلاثاء)

• **A.D.E.L مكتب (مساعدات/إعانات الانتقال و الإيجار) لمنطقة والون**

لمن؟

- للأشخاص الذين تركوا مسكناً (معتزفاً به في منطقة والون) غير صحي ، غير صالح للسكن ، ضيق (مكتظ) ، غير ملائم لإعاقة أو كنتم بلا مأوى.
- و كنت قد عثرت على سكن مناسب لمعايير عيشكم و صحتكم.

كيف؟

- قم بتنزيل نموذج الطلب و أكمله اكتب في خانة البحث:

«Formulaire ADeL»

- خلال 6 أشهر من بداية عقد الإيجار.

- مساعدة لتنزيل و استكمال المستند :

مجموعة حق السكن تورناي (الدال) DAL

DAL - 7, rue de Paris à Tournai

Tel : 0488/410.003

أو الذهاب مباشرة إلى

مكتب منطقة والون

rue de la Wallonie à Tournai ,19

دوام في مكتب ADEL يوم الخميس.

• **قسط أو منحة الانتقال من مكتب ال CPAS**

لا يمكن إعطاؤه إلا مرة واحدة في الحياة.

الورقة 6 : تأثيث المنزل بسعر جيد / رخيص

• لا ريسورسيري (مؤسسة غير ربحية ASBL =) :

فرعين :

Boulevard Eisenhower à Tournai ,61 -

Tel : 069/44.57.71

ساعات العمل :

يوم الإثنين من الساعة 13 ظهراً حتى الساعة 18 مساءً

بينما أيام الثلاثاء ، الأربعاء ، الخميس و الجمعة من الساعة 10

صباحاً حتى الساعة 18 مساءً

و يوم السبت من الساعة 10 صباحاً حتى الساعة 17 مساءً

Rue de Maire à Froyennes ,24 -

Tel : 069/77.64.40

ساعات العمل :

أيام الثلاثاء ، الأربعاء ، الخميس و الجمعة من الساعة 10

صباحاً حتى الساعة 18 مساءً

و يوم السبت من الساعة 10 صباحاً حتى الساعة 17 مساءً

• **شركة اقتصاد تضامني لمكتب CPAS لخدمة الاجتماعية**

chaussée de Lille à Tournai ,38

Tel : 069/88.89.42

شارع ليل رقم 38 في تورناي

رقم الهاتف : 42 89 88 069

(لابد الاتصال و الحصول على موعد قبل الذهاب إليهم)

• **صفحة / جروب على الفيس بوك :**

الورقة 2 : مساعدات الطاقة

• خدمة الطاقة في مكتب CPAS في تورناي

لمن؟

الأشخاص الذين يجدون صعوبات في دفع فواتير المياه ، الكهرباء و الذين يرغبون أن يتم مساعدتهم في استفسارات عن استهلاك الطاقة.

مرافقة (مساعدة إدارية) :

قراءة الفواتير ، إجراءات متعلقة بالانتقال (بيان مؤشر عدادات الطاقة ، إيضاحات و نصائح بشأن موردي الطاقة) ، وضع نظام دفع للفواتير الغير مدفوعة ، نصائح على مستوى استهلاكات الطاقة ، معلومات عن إنشاء/تركيب عدادات الميزانية و كيفية تركيبها إذا لزم الأمر.

ساعات العمل :

أيام الثلاثاء صباحاً و أيام الخميس بعد الظهر
شارع السيتادل رقم 118 في تورناي.

• سعر الطاقة المُخفض (السعر الاجتماعي)

ما هذا ؟

سعر الطاقة الاجتماعي هو سعر مُعدل للكهرباء و/أو الغاز الطبيعي للأشخاص ذوي فئات دخل معينة (منخفضة).

الورقة 1 : إعانات الإسكان

مبلغ المنحة يعادل مبلغ دخل اندماج اجتماعي «RIS» الذي يمكن أن تحصل عليه عائلة.

لمن ؟

لأشخاص بدون مسكن (المشردون) : أن تكون بلا مأوي و لديك شهادة «بلا مسكن» حصلت عليها كدليل من لجنة مكتب CPAS

كيف ؟

- الحصول على عقد إيجار و وثيقة من البلدية تشير إلي تغيير عنوان السكن (النموذج 2 مكرر)
- أن تم زيارة السكن الجديد من قبل المساعدة الاجتماعية قادم من مكتب الخدمة الاجتماعية CPAS للتحقق من أن مُقدم الطلب يعيش فعلاً في المسكن.

هذه المنحة مستقلة عن «ADEL مساعدات الانتقال». و بالتالي يمكن للشخص أن يُقدم طلب لمكتب CPAS للحصول على منحة مساعدة لمرحلة الانتقال/الاستقرار و طلب لمكتب منطقة الوالون لطلب إعانة النقل و الإيجار.

الورقة 3 : حقوق و واجبات المالك و المستأجر

• المالك

حقوقه

- يمكنه تحديد ثمن الإيجار بحرية

لا يمكنه تغيير سعر الإيجار خلال عقد الإيجار إلا في حال تم القيام بأعمال لتحسين راحة الإقامة من قبل المالك.



- فهرسة الإيجار (زيادة ثمن الإيجار)

يحق للمالك زيادة الإيجار مرة واحدة في السنة حسب التضخم (زيادة في تكاليف المعيشة الذي يتم حسابه وفقًا لصيغة يحددها القانون).

- زيارة المسكن الذي يوجره

يُمكن للمالك أن ينص في عقد الإيجار على واحدة أو أكثر من الزيارات إلى السكن خلال فترة الإيجار ، للتحقق من أنه يتم الحفاظ على السكن «بشكل طبيعي». يجب على المالك الاتفاق مع المستأجر على هذه الزيارة وتنفيذها في حضور المستأجر.

واجباته

- من واجبه توفير سكن لائق للعيش

يجب أن يكون السكن الذي يوفره يوفي بشروط معينة من حيث الراحة والسلامة والصحة التي ينص عليها القانون.

- من واجبه القيام بأعمال الترميم على حسابه

انظر للورقة 4 «العيش في سكن»

الورقة 2 : مساعدات الطاقة

كيف ؟

للاستفادة من سعر الطاقة المُخفض ، يلزمكم شهادة/دليل. يجب أن تطلبها ، اعتمادا على مصدر ذلك :

- من مكتب CPAS
- من مكتب SPF الضمان الاجتماعي العام للأشخاص ذوي الاحتياجات الخاصة.
- من مكتب خدمة التقاعد الاتحادية.

• Mébarإعانة

لمن؟

للأشخاص ذات إيرادات غير مستقرة

لماذا؟

لإجراء أعمال تهدف إلى تحسين استخدام الطاقة (كاستبدال هيكل النوافذ، الأبواب الخارجية، تركيب جهاز تسخين، عزل السقيفة، تركيب بيليه...)

قيمة الإعلان: 1365 يورو. يمكن تقديمها عدّة مرّات إلى العائلة الواحدة لكن مع مدّة 5 سنوات بين كل طلب.

كيف؟ يقدّم الطلب عبر الCPAS العائد إلى منطقة الإقامة.

الوثائق التي يجب تنزيلها:

<https://energie.wallonie.be/servlet/Repository/formulaire-demande-mebar-ii.pdf?ID=49850>

الورقة 3 : حقوق و واجبات المالك و المستأجر

- يجب عليه دفع ثمن الإيجار و الرسوم في الوقت المحدد.
- الحفاظ على السكن في حالة جيدة
- يجب على المستأجر الحفاظ على السكن «بشكل طبيعي» وإصلاح الأضرار الناجمة التي تسبب بها مثل (النوافذ المحطمة ، والثقوب في الجدران ، ...).
- على سبيل المثال يجب عليه الحفاظ على سخان المياه ، و تنظيف المغسلة ، و حماية المواسير من التجمد ، ...
- عليه إبلاغ المالك في حال وقوع مشاكل في السكن => انظر للورقة 5 العيش في سكن
- عليه إبلاغ المالك إذا رغب في مغادرة السكن و («إرسال إشعار») الطرائق و المواعيد المحددة لمغادرة السكن تعتمد على نوع عقد الإيجار الذي وقعته مع المالك (انظر للورقة 1 «الرحيل و مغادرة سكن : إنهاء عقد الإيجار»)
- لا تقم بإجراء التعديلات أو اعمال (إصلاح و ترميم) دون إذن من المالك.



الورقة 3 : حقوق و واجبات المالك و المستأجر

• المستأجر

حقوقه

- له الحق في العيش في منزل في حالة ممتازة ، صحية و آمنة.
- هذه القواعد لا تحترم دائما من قبل المالك. في هذه الحالة ، عليك طلب تحقيق/تفتيش السلامة :
- إما عن طريق مكتب منطقة والونيا عبر النموذج التالي اكتب في خانة البحث: « enquête salubrité »
- و إما عبر مكتب الخدمة الصحية لمدينة تورناي : 069.33.23.19



- لديه الحق البقاء في السكن في حالة عدم التوافق (بينه و بين المالك). لا يمكن للمالك أن يقرر بمفرده طرد المستأجر ، فقط قاضي السلام يمكن أن يأمر بالإخلاء.

- لديه الحق في الخصوصية (داخل السكن) لا يمكن للمالك دخول المسكن دون إذن المستأجر.

- يحق للمستأجر التحقق من أنه تم فهرسة ثمن الإيجار بشكل صحيح

كيف يمكنك التحقق من صحة حساب فهرسة الإيجار؟

<https://www.droitsquotidiens.be/fr/question/comment-calculer-lindexation-de-mon-loyer>

واجباته

الورقة 4 : الاعمال و الإصلاحات الواجب القيام بها من قبل المالك و المستأجر

• نموذج لرسالة بريد

Nom - Prénom du locataire	Nom - Prénom du(des) bailleur(s)
Adresse	ou de son (leur) représentant
Code postal + Ville	Adresse
Téléphone	Code postal
Adresse e-mail	Ville
	Fait à , le jj/mm/aaaa

Objet: Demande de réalisation de travaux de réparations autre que locatives

Madame, Monsieur

Je fais référence à notre bail signé le jj/mm/aaaa portant sur la location du bien situé Adresse complète.

Je vous informe avoir constaté récemment que le logement présente des dégradations qui nécessitent des réparations qui n'entrent pas dans le champ des réparations locatives à la charge du locataire.

En effet, le logement présente les problèmes suivants : Précisez les différents problèmes.

Il est de mon devoir de vous avertir de ces dommages afin que vous puissiez rapidement agir et éviter une aggravation de la situation.

Vous êtes, à l'inverse, tenu d'effectuer, « pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives » [article 1720 du code civil]. Par conséquent, je vous prie de d'effectuer les travaux et réparations nécessaires, et ce dans les meilleurs délais.

Dans l'attente d'une réponse de votre part que j'espère favorable, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, mes salutations distinguées.

Signature

الورقة 4 : الاعمال و الإصلاحات الواجب القيام بها من قبل المالك و المستأجر

• مسؤولية المالك

- الأعمال الناتجة عن قديم السكن و التلف العادي (مثل : تغيير الارضية بعد 9 سنوات) و الأثاث العتيق (مثلاً: استبدال السخان القديم)
- الأعمال الناتجة عن حالات لا حول و لا قوة للمستأجر بتجنبها (مثل السطو)

• مسؤولية المستأجر

- صيانة السكن عند الحاجة و إبقاءه بحالة جيدة (التنظيف ، تلميع الأرضية ، تقليم الحديقة ، صيانة السخان ، ...)
- مكتب الإقليم الوالوني يقدم جدولاً مفصلاً عن الصيانة و الإصلاحات التي يتعين على المستأجر دفعها و الأعمال التي يتعين على المالك دفعها :

http://lampspw.wallonie.be/dgo4/tinymvc/apps/logement/views/documents/location/bail/A5-6_LES_REPARATIONS_ET_L_ENTRETIEN_DES_LIEUX_LOUES_QUI_FAIT_QUOI.pdf

• ماذا افعل إذا كانت هناك إصلاحات لا بد القيام بها على حساب المالك ؟

1. التأكد بأنها إصلاحات على مسؤولية و حساب المالك.
2. إبلاغ المالك عن طريق رسالة بريد.
3. إذا لم يرد المالك على الرسالة ، يُمكن تقديم شكوى ل«قاضي السلام» و طلب إجراء تسوية => انظر لورقة 5 «العيش في سكن»

الورقة 5 : في حال وجود مشاكل في السكن

- نموذج رسالة تقديم طلب تسوية

(nom) A l'att. De Mme/Mr
(date) le Juge de Paix du Canton de
(adresse) (adresse)

Madame/ Monsieur le Juge de Paix,

Puis-je vous demander respectueusement de bien vouloir convoquer en conciliation (Monsieur) et (Madame) (OU la firme), domicilié(s) (sise) à

L'objet du litige concerne: (donner une brève description du problème)

Je vous prie de croire, Madame, Monsieur le Juge de Paix, en l'expression de mes sentiments très distingués.

(signature)

- مزايا هذا الإجراء

مجانية ، سريعة ، بدون تكاليف إدارية و يمكن إجرائها بدون محامي.

- عيب هذا الإجراء :

المالك غير ملزم بالقدوم لهذا الاجتماع.

- بعد التسوية ، يوجد سيناريوهين :

- الأطراف توصلت لتسوية و هذا يستحق الحكم و يجب احترامه.

- الأطراف لم تتوصل لتسوية ، بالتالي يمكن تقديم طلب التماس لقااضي السلام.

الورقة 5 : في حال وجود مشاكل في السكن

إذا كان لدى المستأجر مشكلة في السكن ، يجب عليه إبلاغ المالك من أجل المحاولة للتوصل إلى اتفاق ودي ، عادة يتم الإبلاغ هاتفياً أو من خلال اجتماع => انظر للورقة 3 «العيش في سكن».

- إذا كانت المكالمات الهاتفية أو الاجتماعات لا تجلب أي حل ، فمن الضروري :

إرسال رسالة بريد (يفضل أن يكون بريد مسجل)

- في لم يرد المالك ، فلا بد من :

إرسال رسالة بريد مسجل مع إقرار باستلام « إشعار رسمي»

• إشعار رسمي

آخر تذكير مكتوب يتطلب من الشخص أداء التزامه قبل رفع دعوى قضائية.

الإشارة في الرسالة : «إشعار رسمي ل...» و ختام الرسالة ب : «إذا لم تقي بالتزاماتك في غضون... سأرفع شكوى لقااضي السلام» لطلب تسوية.

• طريقة إجراء طلب التسوية

يمكن تقديم الطلب برسالة يتم إرسالها إلى «قاضي السلام» في الكانتون/التقسيم الإداري حيث يوجد السكن الكانتون الأول : الضفة اليمنى الكانتون الثاني : الضفة اليسرى

- بيانات «محكمة العدل/السلام» في تورناي :

العنوان : Boulevard Léopold 72, 7500 Tournai
Téléphone : 069/22.87.37

الورقة 6 : في حالة النزاع/مشاكل مع الجيران

يستحسن أن :

- محاولة إيجاد حل مع جارك.
- إذا لم يتم التوصل لحل ممكن ، فيمكن استدعاء قاضي السلام ، المختص بالمشاكل المتعلقة بالإسكان و نزاعات الجيران => انظر للورقة 5 «العيش في سكن»

الوساطة الطوعية

هي مناشدة وسيط يمكن أن يُسهل الحوار. ليتواصل مع الجار و يساعد في إيجاد حل بطريقة نشطة.

خدمة الوساطة :

مكتب بيت الإسكان

14, rue des Corriers

Tel : 069/33.24.51

طريقة إجراء المصالحة

إذا لم يتم حل و تسوية النزاع عن طريق الوساطة ، من الممكن التماس إجراء تسوية لقاضي السلام => انظر للورقة 5 «العيش في سكن»

الورقة 5 : في حال وجود مشاكل في السكن

استدعاء محامي

من المستحسن أن يكون هناك محام مختص للإسكان. يمكن الحصول على قائمة المحامين المختصين في نقابة المحامين في منطقتك (عنوانين جمعيات المحامين)

بالنسبة للأشخاص ذوي الدخل المنخفض ، من الممكن الذهاب إلى مكتب المساعدة القانونية أو الحصول على مساعدة من محامي تعينه جمعية المحامين.

مكتب المساعدات القانونية

Place du Palais de Justice, 4

7500 TOURNAI

Téléphone : 069/36.00.08

يمكن التواصل هاتفياً كل صباح من الساعة 8:30 حتى الساعة 12 ظهراً

الورقة 7 : رفض تثبيت العنوان

- معاملة الطلب تتم من قبل وزير الداخلية الذي يرسل مندوب/ممثل للتحقق من الحالة.
- يجب على البلدية تقديم تقرير الضبط/الفحوصات التي تم إجراؤها و الوقائع التي تسمح بتحديد الإقامة. و بناء على هذه العناصر ، يمكن للمندوب تأكيد أو عدم تأكيد قرار البلدية. يتم إرسال بريد مسجل إلى مقدم الطلب.
- استئناف القرار
- إذا كان القرار غير مناسب ، فهناك فترة 15 يوماً للتقديم الاستئناف.

الورقة 7 : رفض تثبيت العنوان

- الإطار القانوني
 - ينص قانون تسجيل السكن (تثبيت العنوان) الصادر في 16 تموز/يوليه 1992 على أنه « لا يوجد رفض لتسجيل سكن رئيسي لا يمكن معارضته لأسباب تتعلق بالأمان ، السلامة ، التخطيط المدني أو التخطيط المكاني».
 - لكن قانون 9 نوفمبر 2015 (وزير الداخلية ، يان جامبو) جعل تثبيت العنوان مؤقت ما دام لم يتم إيجاد حل لعدم الانتظام. من الآن فصاعداً يمكن للبلدية مؤقتاً التسجيل خلال فترة عدم الانتظام.
 - إذا رفضت البلدية التسجيل في سجلاتها الخاصة بالسكان ، فيمكن استئناف هذا القرار في غضون 30 يوماً.

• تحدي/استئناف قرار البلدية

1. طلب القرار مكتوب من البلدية (نموذج 9)
2. أكتب لوزير الداخلية موضحاً :
 - جميع المعلومات (والوثائق) المفيدة للوزير لتمكينه من إعطاء رأي/قرار صحيح من الوضع.
 - بيانات التعريف الكاملة : اسم العائلة ، الاسم الأول ، تاريخ الميلاد ، عنوان الإقامة الأخير ، رقم تعريف السجل الوطني.
 - التاريخ و توقيع مُقدم الطلب

وزارة الداخلية

المديرية العامة للمؤسسات و السكان
أثريوم بارك

Rue des Colonies, 11

1000 BRUXELLES

02/518.21.40

عنوان البريد الإلكتروني

ورقة 1 : إنهاء عقد الإيجار

- بإرسال إشعار 3 شهور قبل المغادرة ؛
- دفع تعويض يعادل شهر من سعر الإيجار
- للرحيل من السكن في نهاية العقد عليك أيضاً :
- إرسال إشعار 3 شهور قبل نهاية العقد.
- مثال : نهاية العقد يوم 31 أغسطس. إذا لابد إرسال الإشعار قبل يوم 31 ماي.



• الإنهاء من قبل المالك

- إنهاء عقد إيجار ذو مدة 9 سنوات
يُمكن للمالك أن يضع نهاية لهذا العقد :
- إذا رغب المالك ان يعيش هو نفسه في المسكن أو احد افراد عائلته المقربين :
- عليه إرسال إشعار قبل 6 شهور
- في أي وقت
- للقيام بأعمال ترميم و لكن من خلال :
- عليه إرسال إشعار قبل 6 شهور
- و لكن فقط بعد نهاية فترة الثلاث سنوات من عقد الإيجار، أي (في نهاية السنة الثالثة ، أو نهاية السنة السادسة ، أو نهاية السنة التاسعة و تكون نهاية العقد)
- أو بدون سبب ، و لكن من خلال :
- عليه إرسال إشعار قبل 6 شهور
- و لكن فقط بعد نهاية فترة الثلاث سنوات من عقد الإيجار، أي (في نهاية السنة الثالثة ، أو نهاية السنة السادسة ، أو نهاية السنة التاسعة و تكون نهاية العقد)
- مع دفع 9 أشهر سعر إيجار كتعويض إذا أراد إنهاء العقد في الثلث الأول من فترة العقد (أي بعد 3 سنوات) ، و مع دفع 6 أشهر سعر إيجار كتعويض إذا أراد إنهاء العقد في الثلث الثاني من فترة العقد

ورقة 1 : إنهاء عقد الإيجار

- ما هو إنهاء عقد الإيجار؟
هو إنهاء عقد الإيجار قبل الموعد المقرر في شكل بريد مسجل يُسمى إشعار.
الإشعار يبدأ في اليوم من الشهر التالي للشهر الذي تم فيه إرسال الإشعار. مثال : تم إرسال الإشعار في 1 يونيو ، إذا تبدأ فترة الإشعار في 1 يوليو.

• الإنهاء من قبل المستأجر

- إنهاء عقد إيجار ذو مدة 9 سنوات
يمكن إنهاء عقد الإيجار في أي وقت ، من خلال :
- إشعار 3 شهور
- دفع تعويض قدره :
- عليه دفع 3 أشهر سعر إيجار كتعويض إذا غادر خلال السنة الأولى من الإيجار.
- عليه دفع شهرين سعر إيجار كتعويض إذا غادر خلال السنة الثانية من الإيجار.
- عليه دفع شهر واحد سعر إيجار كتعويض إذا غادر خلال السنة الثالثة من الإيجار.
- لا تعويض إذا قرر الرحيل في السنة الرابعة
- إنهاء عقد إيجار ذو مدة قصيرة
لعقود الإيجار الموقعة قبل 1 سبتمبر من عام 2018 :
لا يمكن إنهاء العقد ما لم يُنص عليه عقد الإيجار ، و على المالك و المستأجر أن يجدا حلاً بالاتفاق المتبادل (و يجب كتابة ما تم الاتفاق عليه)
- لعقود الإيجار الموقعة او تم تجديدها بعد 1 سبتمبر من عام 2018 :
يمكن إنهاء العقد في أي وقت من خلال :

الورقة 2 : تقييم حالة المنزل عند الرحيل منه / تحرير ضمان الإيجار

• تقييم حالة المنزل عند الرحيل منه

يسمح بمعرفة ما إذا حدثت أضرار خلال مدة عقد الإيجار عن طريق مقارنتها بحالة السكن عند استلامه/دخوله. في حالة حدوث أضرار ، يمكن استرداد تكاليف الإصلاحات من مبلغ ضمان الإيجار.

المستأجر غير مسؤول عن بعض الأضرار و
التدهورات => انظر للورقة 4 «العيش في سكن»



قراءة و كتابة مؤشر العداد تتم يوم تقييم حالة السكن عن المغادرة. يجب إيصال/ارسال مستند الانتقال لمورد الطاقة الحالي لإغلاق حسابك. سيرسل إليك المورد فاتورة الإغلاق في الأسابيع التالية بعد انتقالك. تأكد من إبلاغهم بعنوان سكنك الجديد. => انظر للورقة 4 «الاستقرار في سكن»

هنا رابط تحميل هذا المستند من الانترنت :

[https://www.sibelga.be/uploads/as-sets/316/fr/1366189083309-Formulaire_de_reprise_des_energies.pdf](https://www.sibelga.be/uploads/assets/316/fr/1366189083309-Formulaire_de_reprise_des_energies.pdf)

تقييم حالة المنزل عند الرحيل منه ، مؤرخة و موقعة
من قِبال المالك و المستأجر، تسمح :

- تحرير المكان / السكن
- إرجاع مفاتيح السكن
- تحرير ضمان الإيجار

ورقة 1 : إنهاء عقد الإيجار

(أي بعد 6 سنوات).

- و يمكن دائماً إنهاء العقد بشكل ودي بين المالك و
المستأجر.

إنهاء عقد إيجار ذو مدة قصيرة

لعقود الإيجار الموقعة قبل 1 سبتمبر من عام 2018 :
لا يمكن إنهاء العقد ما لم يُنص عليه عقد الإيجار ، و على
المالك و المستأجر أن يجدا حلاً بالاتفاق المتبادل (و يجب
كتابة ما تم الاتفاق عليه)

لعقود الإيجار الموقعة أو تم تجديدها بعد 1 سبتمبر من
عام 2018 :

لا يمكن إنهاء العقد إلا بعد السنة الأولى أبدأً و فقط إذا
رغب المالك ان يعيش هو نفسه في المسكن (أو احد افراد
عائلته المقربين من الدرجة الأولى مثل أولاده او زوجته
فقط) و من خلال :

- بإرسال إشعار 3 شهور
- و على المالك دفع تعويض للمستأجر يعادل شهر من
سعر الإيجار

إذا رغب المالك أن يخرج المستأجر من السكن في
نهاية العقد ، على المالك فعل التالي :

- إرسال إشعار 3 شهور قبل تاريخ انتهاء العقد.

مثال : نهاية العقد يوم 31 أغسطس. إذا لابد إرسال
الإشعار قبل يوم 31 ماي.

في حال رغب الأشخاص المستفيدين من خدمة (مكتب
مساعدات الانتقال لمنطقة والون ADEL) في الانتقال ،
يجب عليهم إبلاغ خدمة ADEL في غضون 3 أشهر من
تاريخ استئجار السكن الجديد على العنوان التالي :

SPW / دائرة الإسكان / خدمة ADEL

شارع دي بريجاد دي'ارلند رقم 1 في مدينة جامب 5100

الورقة 1 : خدمات/مكاتب يمكنها المساعدة

• مكتب الخدمة الاجتماعية CPAS

- خدمة اجتماعية

من الاثنين إلى الجمعة ما عدا بعد ظهر يوم الثلاثاء
رقم الهاتف : 069/88.45.60

- خدمة الطاقة للمساعدة في قراءة و فهم الفواتير (انظر في الورقة 2 «العيش في سكن» مساعدات الطاقة).

صباح يوم الثلاثاء و بعد ظهر يوم الخميس

Tel: 069/88.45.66 | 118, Rue de la Citadelle à Tournai.

• منصة الاستقبال لإدماج الأشخاص الأجانب في تورناي.

ساعات دوام للاستقبال الأول في حال واجهتم مشاكل.

كل يوم جمعة من الساعة 9:30 إلى الساعة 11:00

صباحاً في المنزل الدولي

11, Quai des salines à Tournai | Tel: 069/84.01.31

• مكتب منطقة والون

- مكتب نصيحة لكل ما يتعلق في الإسكان : ل طرح أسئلة حول المساعدات المالية للانتقال و الإيجار (ADEL)

دوام يوم الخميس : من الساعة 9:30 حتى 12:00 و من الساعة 13:00 حتى 15:00 ، بدون اخذ موعد.

19-21, Rue de Wallonie à Tournai. | Tel : 081/33.23.10.

- شراء بيتك عن طريق الائتمان الاجتماعي في منطقة والون: الائتمان الاجتماعي لشراء منزل

مكتب كريدسيمو هينو (تورناي)

العنوان: 85, rue Royale, 85 à Tournai

Tel. 069/22.29.65

الورقة 2 : تقييم حالة المنزل عند الرحيل منه / تحرير ضمان الإيجار

• تحرير ضمان الإيجار

وفقاً لتقييم حالة السكن عند الرحيل ، يمكن لضمان الإيجار :

- إعادته بالكامل للمستأجر (في حال عدم وجود أضرار)

- تقسيمه بين المالك و المستأجر (في حال وجود بعض

الأضرار و تم تقديرها)

- الاحتفاظ به بالكامل من قبل المالك (اعتماداً على تقدير

الأضرار)



من المهم توقيع مستند تحرير ضمان الإيجار ، في يوم تقييم حالة السكن عند الرحيل منه. هذا مثال نموذجي :

Entre : Nom - Prénom du propriétaire
Adresse
Code postal
Ville
Le Bailleur,

Nom du locataire
Adresse
Code postal
Ville
Le Locataire,

Madame/ Monsieur le Juge de Paix,

Puis-je vous demander respectueusement de bien vouloir convoquer en conciliation (Monsieur) et (Madame) [OU la firme], domicilié(s) (sise) à

L'objet du litige concerne: (donner une brève description du problème)

Je vous prie de croire, Madame, Monsieur le Juge de Paix, en l'expression de mes sentiments très distingués.

(signature)

الورقة 1 : خدمات/مكاتب يمكنها المساعدة

• خدمة مساعدة الاندماج الاجتماعي (SAIS)

مساعدة في صياغة و فهم رسائل البريد و في الإجراءات الإدارية
 باستثناء أيام الأربعاء ، دوام العمل من الاثنين إلى الجمعة
 من الساعة 9:30 صباحاً حتى الساعة 12 ظهراً.
 3/7, rue Saint Piat à Tournai
 Tel. 069/84.07.30 ou 0499.38.00.84

• دوام المساعدة القانونية

هناك محامي للرد على أسئلتكم مجاناً و لكن بدون أن يأخذ
 المسؤولية بملفك
 الدوام فقط يوم الجمعة من الساعة 11:00 إلى الساعة
 13:00
 33, rue Frinoise à Tournai

• مجموعة حق السكن تورناي (الدال) Le DAL

يمكن أن تساعدك / ترافقك في فهم الرسائل المتعلقة
 بالسكن و الانتقال
 7, Rue de Paris à Tournai | Tel. 0488/41.00.03
 الدوام : بعد الظهر أيام الاثنين و الثلاثاء ، و طوال النهار
 أيام الأربعاء و الخميس و الجمعة.
 نحن نعمل أيضاً في مكتب بيت الإسكان (في شارع
 كوربيه رقم 14) صباح يوم الثلاثاء و يوم الخميس بعد
 الظهر.



The data you will find in this guide has been collected in **March 2019**.

Le DAL a pour mission :

- Accompagner dans la recherche, l'installation et le maintien en logement;
- Informer sur les droits et devoirs du locataire et du propriétaire ;
- Soutenir et développer des projets d'habitats alternatifs.

CONTACT

7, rue de Paris à Tournai

0488/41 00 03

069 / 30 44 29

www.daltournai.be



s'investir dans
le bien-être
et la prospérité