Questions concernant les inscriptions et les locations à la Régie

Je souhaite louer un appartement à la Régie. Que dois-je faire?

Afin de pouvoir louer un appartement à la Régie Foncière, vous devez d'abord vous inscrire comme candidat-locataire. Cela peut se faire sur le site internet ou à l'agence de location. Vous êtes automatiquement connecté à la liste « réservation d'ancienneté » et vous recevez une carte numérotée de candidat-locataire.

Le numéro d'ancienneté est important lors de l'attribution des logements car il sert à départager les candidats qui ont postulé pour un même logement.

Je souhaite louer un commerce, que dois-je faire ?

Vous devez, après visite du local visé, introduire d'abord une demande écrite adressée à la Régie Foncière: Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles.

Votre demande doit reprendre trois éléments essentiels:

1. Les données identité :

- Pour une personne physique : une copie de la carte d'identité
- Pour une société : les statuts et une copie de la carte d'identité de la personne qui représente la société dans le bail.

2. L'affectation proposée de l'exploitation: une description détaillée de l'activité qui sera exercée dans le commerce est impérative.
3. Les données relatives à la solvabilité : quels sont les moyens financiers disponibles pour garantir l'activité souhaitée dans le local : bilan comptable et résultat d'exploitation, attestation bancaire, plan financier, emprunt, autres revenus…

Louez-vous des logements sociaux ?

Non, la Régie loue des logements non conventionnés. Cependant, certains logements ont été subsidiés par la Région. Ceux-ci ont donc un loyer inférieur, mais il y a des conditions d'accès.

Attention: le loyer de nos logements n'est pas calculé en fonction du montant des revenus du ménage.

Louez-vous des salles ?

Nous louons une salle de quartier (salle Marollia) située rue aux laines 154 à Bruxelles.

Pour plus d'informations: regie@brucity.be.

Comment puis-je donner le renon de mon logement ?

Par lettre recommandée adressée à la Régie Foncière, trois mois avant la fin du bail.

Attention : une indemnité de rupture est due pour tout bail rompu dans les trois premières années, sauf en cas de renon 3 mois avant la fin de la première période de dix-huit mois.

Le délai d'attente pour obtenir un logement peut-il être long?

La demande de logement à Bruxelles est élevée et continue à augmenter suite à la croissance de la population. Il y a beaucoup de candidats pour un nombre forcément limité d'appartements.

Le délai d'attente ne peut être estimé vu qu'il n'y a pas de liste d'attente et que la Régie ne peut présager du nombre de candidats pour un logement à louer.

Néanmoins, votre numéro d'ancienneté est un critère très important lors de la procédure d'attribution, mais ce n'est pas le seul. Par exemple, les locataires actuels de la Régie jouissent d'une priorité quand ils veulent déménager en interne vers un logement plus petit ou plus grand suite à un changement de leur composition de ménage.

Quelle est la conséquence si je renouvelle ma carte de candidat-locataire après le 31/01 ?

Si vous ne renouvelez pas votre carte de candidat-locataire entre le 1/1 et le 31/1 de chaque année, vous pouvez vous réinscrire comme candidat-locataire, mais vous perdez votre ancienneté.

Dois-je me présenter personnellement à l'agence locative de la Régie pour renouveler ma carte de candidat-locataire, ou puis-je le faire en ligne ?

Vous pouvez renouveler votre carte sur le site internet (et l'imprimer) ou par procuration.

Mon loyer dépend-t-il de mes revenus?

Non. La Régie loue des logement moyens, financés par des prêts. Les loyers sont déterminés en fonction de l'investissement réalisé afin de garantir à terme un équilibre opérationnel financier.

Cependant, pour certains logements le coût des loyers est moindre, car ils ont été subsidiés par la Région de Bruxelles-Capitale. Pour ces logements, il existe des conditions de revenus.

Les familles nombreuses ont-elles droit à une réduction ?

Une réduction famille nombreuse peut sous certaines conditions être octroyée, mais uniquement pour la location d'appartements de 3 chambres ou plus. Celle-ci est plafonnée en fonction de l'équilibre financier de l'immeuble. La Régie détermine le loyer, en effet, sur base de l'investissement qui a été fait.

Puis-je compter ma pension alimentaire comme partie de mes revenus ?

Oui, les revenus à caractère durable sont pris en compte.

J'ai soumis ma demande pour louer un appartement. Pourquoi dois-je attendre si longtemps pour obtenir la confirmation de la location?

La Régie foncière est une institution immobilière publique, ce qui implique que l'approbation de chaque dossier doit parcourir un processus administratif, qui se termine par l'approbation du Collège. Par conséquent, le temps moyen d'attente est de 3 semaines, à dater de la fin de publication du bien et parfois plus pendant les vacances ou quand le Collège ne se réunit pas.

L'enregistrement de mon bail pourquoi ?

Votre bail à loyer n'est opposable aux tiers que lorsqu' il est enregistré au bureau de l'enregistrement compétent pour la zone dans laquelle se situe l'immeuble loué. Votre dossier doit y parcourir un traitement administratif, sur lequel la Régie n'a évidemment aucun contrôle. Vous trouvez plus d'information sur http://minfin.fgov.be/portail2/fr/e-services/myrent/faq.htm.

Je suis déjà locataire à la Régie, mais je veux déménager en interne. Puis-je avoir la priorité ?

Si vous êtes locataire auprès de la Régie depuis minimum 3 ans, vous êtes prioritaire pour un déménagement interne vers un appartement adapté à votre nouvelle composition de ménage.

Attention: Uniquement pour autant que vous respectez vos obligations (financières et autres) en tant que locataire.

Pourquoi ne puis-je pas transférer simplement ma garantie locative vers mon nouveau logement et payer la différence ?

En cas d’un déménagement interne, La Régie met fin à votre ancien bail et vous offre un nouveau contrat. La garantie fait partie de votre ancien bail et ne peut pas être transférée. Les modalités restent donc les mêmes que dans le cas d’un déménagement « normal ».

Par conséquent, lorsque vous quittez votre ancien logement, un état des lieux de sortie sera établi. Celui-ci sera comparé avec l’état des lieux d’entrée. Les coûts pour les dégâts éventuels qui ne résultent pas d’une usure normale, seront déduits de votre garantie locative.

Est-ce que les étudiants peuvent également s’inscrire comme candidat-locataire à la Régie ?

Oui, à condition qu’il s’agisse d’un adulte ou d’un mineur émancipé, mais des engagements et garanties financiers seront demandés.

Est-ce que tout le monde peut louer un parking dans les immeubles de la Régie ?

Oui, mais l’attribution se fait selon certaines règles de priorité: les habitants du complexe ou des complexes environnants de la Régie ont priorité, suivis par les habitants du quartier, ensuite les commerçants du complexe ou des complexes environnants de la Régie et finalement les membres du personnel de la ville. En cas de disponibilité de parkings résiduels après les procédures précédentes, toute autre personne peut louer à titre précaire un parking.

Le moteur de recherche vous aide lors de votre recherche d'emplacements de parking.

Quel est le montant de la garantie locative ?

La garantie locative est de deux mois de loyer net. Elle vous est restituée à la fin de votre contrat pour autant que vous avez correctement respecté vos obligations contractuelles.

Qu'est-ce qu'une certificat PEB ?

La certification de la performance énergétique des bâtiments (PEB) consiste à évaluer de manière globale et selon une méthode de calcul définie, la performance énergétique d'un bâtiment.

Pour plus d’informations : visitez la page de Bruxelles environnement

Vers quel organisme puis-je m’orienter pour m’aider à constituer ma garantie locative ?

La Région de Bruxelles-Capitale a mis en place une aide pour la constitution de garantie locative en matière de logement et en a confié la gestion au Fonds du Logement. (s.c.r.l. Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale - Rue de l'Eté 73 – 1050 Bruxelles tel: 02 504 32 11)

Est-ce que j’ai droit à une allocation de relogement (anciennement ADIL) ?

Dans certaines conditions oui, mais vous devez en adresser la demande auprès de la Région de Bruxelles-Capitale (adresse : Centre Communication Nord (gare du Nord) Rue du Progrès, 80/1 1035 Bruxelles)
lien

Questions concernant la fin du bail

J’ai terminé mon bail. A qui dois-je remettre les clés de l'appartement ?

Vous remettez vos clés à l’agent qui vient sur place pour établir l’état des lieux de sortie.

Attention : ne mettez pas vos clés dans la boîte aux lettres, ne les envoyez pas par la poste, et ne les remettez pas à la concierge.

Mon frère déménage. Puis-je reprendre le bail en cours?

Non, les modalités générales du règlement d’attribution de la Régie sont d'application.

J’ai obtenu un logement dans un foyer social et je dois y rentrer le mois prochain. Puis-je raccourcir mon préavis ?

Oui, le règlement à la Régie prévoit un préavis d’un mois au lieu de trois mois pour ce cas spécifique.

J’ai obtenu un logement à la Régie foncière mais j’ai encore un préavis de 2 mois à prester. Que faire ?

Le début de la location peut être postposée de max 2 mois, moyennant une motivation acceptée.

Je suis locataire et j’ai vu qu’un appartement s’est libéré dans mon immeuble. Puis-je le réserver ?

Non, personne ne peut réserver un logement. Du moment qu'un logement est mis en location, chaque locataire de la Régie peut faire une demande pour un déménagement interne. Des personnes externes peuvent, évidemment, également poser leur candidature.

Puis-je sous-louer mon appartement ?

Non, l’article 11 du contrat de location des logements à la Régie prévoit que le preneur ne pourra ni sous-louer, ni céder son bail, en tout ou en partie, sans le consentement préalable, exprès et par écrit du bailleur.

Questions concernant des problèmes techniques

Mes murs sont moisis ; il y a des petits points noirs sur mes murs. Que dois-je faire ?

Les petits points noirs sur les murs sont principalement causés par un problème de condensation.

Afin de remédier à ce problème, quelques règles élémentaires sont à suivre :

- Les moisissures noires s’enlèvent avec de l’eau chaude et un peu d’eau de javel
- Il faut aérer la pièce concernée en suffisance (même en hiver)
- Laissez la porte de la salle de bains ouverte après usage
- Ne faites pas sécher du linge dans des pièces non-aérées
- N’obstruez pas les grilles d’aérations et nettoyez-les régulièrement
- Une chambre à coucher est prévue pour maximum deux personnes.

Je viens d’emménager dans mon appartement, mais je n’ai pas d’électricité (ou je n’ai pas de chauffage)...

Il est normal que vous n’ayez pas d’électricité si vous n’avez pas encore contacté votre fournisseur d’énergie pour ouvrir votre compteur à votre nom. Si votre appartement est équipé d’une chaudière individuelle au gaz, vous devez également faire ouvrir le compteur de gaz à votre nom.

Si toutes les demandes sont entreprises et malgré l'ouverture à votre nom vous n'avez pas de chauffage et/ou d'électricité, contactez le service technique au 02/279 40 45.

Je n’ai pas d’électricité dans certains locaux. Que dois-je faire ?

Un court-circuit peut être la cause.

Contrôlez tous les fusibles ainsi que votre fusible principal.

Si le problème n'est toujours pas résolu,contactez le service technique de la Régie Foncière au 02/279.40.45.

Mes fusibles sautent constamment. Que dois-je faire ?

Il est très probable qu’il y ait un problème avec un de vos appareils électriques. Nous vous conseillons de retirer toutes les fiches des prises et d’éteindre toutes les lumières. Ensuite, connectez-les un par un. Si à un moment donné le fusible saute, vous avez détecté l’appareil à l’origine du problème.

Le problème n'est toujours pas résolu? Contactez le service technique de la Régie Foncière au 02/279.40.45.

J’ai des dégâts des eaux (ou d’incendie) dans mon appartement. Ceux-ci sont-ils couverts par l’assurance de la Régie ?

L’assurance de la Régie ne couvre que les dégâts au bâtiment, c'est-à-dire aux murs, plafonds, portes etc. Pour les dégâts à votre mobilier vous devez souscrire vous-même une assurance et donc vous adresser à votre propre compagnie d’assurance.

J’ai une fuite d’eau. Que dois-je faire?

Fermez d’abord votre compteur d’eau et prenez ensuite contact avec le service technique de la Régie au 02 279 40 45.

Mon chauffage ne fonctionne pas. Que dois-je faire ?

- Si vos radiateurs ne chauffent pas ou insuffisamment, il y a probablement de l’air dans les tuyaux et vous devez les purger. Pour éviter ce problème, il convient donc de purger vos radiateurs régulièrement.

Comment faire ? Vous trouvez plus d’information ici.

- Si votre appartement est équipé d’un thermostat, vérifiez si les piles ne sont pas déchargées.

Je n’ai pas de pression d'eau sur mon robinet. Que puis-je faire ?

Un manque de pression sur votre robinet est presque toujours dû à l'entartrage de votre robinet ou robinet d’arrêt. En tant que locataire, vous êtes responsable de l’entretien de vos robinets. Détartrez régulièrement les mousseurs de vos robinets comme suit :

- Détartrez l’extérieur du robinet : avec une éponge imbibée d’eau chaude et de vinaigre, frottez la surface du robinet (bec verseur, poignées et base du robinet). Laissez agir quelques minutes. Rincez à l’eau.
- Dévissez le mousseur du robinet (c’est dans le mousseur du robinet que le tartre s’accumule le plus ; pour supprimer toute trace de tartre, vous devez le dévisser). Dévissez la bague du mousseur avec une pince multiprise ou une clé à molette,
- Plongez les pièces qui le composent dans un bol avec le produit détartrant que vous aurez choisi : vinaigre, un produit chimique détartrant (dans ce cas, référez-vous aux indications du fabricant pour connaître les dosages.
- Laissez agir une à deux heures.
- Rincez abondamment à l’eau claire.
- Si l’action du produit choisi n’a pas éliminé tout le tartre, frottez les pièces du mousseur avec une brosse à dents.
- Plus d’info ici.

Que dois-je faire si la chasse de mon WC continue à couler ?

Détartrez le réservoir d’eau et nettoyez le flotteur. Le problème est généralement causé par le calcaire qui s’attache aux différents accessoires de la toilette, ce qui cause des blocages aux fermetures et autres fonctions.

Nous vous conseillons de détartrer régulièrement le réservoir d’eau du WC avec du vinaigre ou un autre détartrant. Versez le produit choisi dans le réservoir et laissez reposer toute la nuit. Si vous utilisez un produit chimique, suivez les instructions sur la bouteille. N’oubliez pas que vous êtes responsable de la maintenance de votre WC. Un détartrage régulier est fortement recommandé.

Ma fenêtre ou ma porte ne ferme plus bien. Que dois-je faire ?

Un problème pareil est souvent dû à la formation de rouille sur les charnières. Par conséquent,

passez un peu de lubrifiant entre les charnières. Si le problème persiste, contactez le service technique de la Régie au 02 279 40 45.

Nous voulons faire des travaux de rénovation dans notre appartement. Est-ce que la Régie intervient dans les coûts ?

Non. En outre, vous devez demander une permission par écrit au service technique de la Régie et le cas échéant obtenir un permis d'urbanisme s'il s'agit de travaux plus importants qui ont un impact sur la structure existante. N'oubliez pas qu'à la fin de votre bail vous devez remettre votre appartement dans l'état original.

Mon badge ne fonctionne plus ou est perdu. Que dois-je faire ?

Contactez l'agence de location ou le service technique de la Régie au numéro 02/279 40 45. Votre badge peut être réactivé à distance.

En cas de perte, vous pouvez obtenir un nouveau badge au tarif en cours en ce moment.

L'ascenseur ne fonctionne pas, dans quel délai sera-t-il réparé?

Si une personne est bloquée à l'intérieur de l'ascenseur, un technicien vient sur place dans l'heure.

Si personne n'est bloqué dans l'ascenseur, un technicien vient sur place dans les 4h.

Attention, cela ne signifie pas que l'ascenseur sera réparé dans ce délai. Le délai de réparation dépend entre autres du délai de livraison de certaines pièces de rechange ou de la période (délais plus longs lors des vacances légales).

L'ascenseur est constamment en panne, comment cela se fait-il?

Régulièrement, l'ascenseur est mis à l'arrêt, non pas en raison d'une panne, mais afin d'effectuer un entretien.

En effet, chaque mois, un entretien de l'ascenseur est effectué. Durant cet

entretien, l’ascenseur est mis à l’arrêt.

Un entretien plus important est également effectué annuellement. L’ascenseur est alors mis à l’arrêt pendant plusieurs heures.

Outre ces entretiens mensuels et annuel, des organismes externes sont également chargés de contrôler les ascenseurs deux fois par an.

Il a également été constaté que 60% des pannes sont dues à une mauvaise utilisation des ascenseurs. Afin d’éviter ce type de panne, il est impératif d’attendre l’arrêt complet de l’ascenseur avant de pousser sur la porte pour l’ouvrir.

Quel est le délai d’intervention du service technique ?

Le délai d’intervention du service technique est déterminé par le degré d’urgence et la nature de l’intervention demandée (intervention urgente = pas de chauffage ou d’eau chaude). Pour les situations moins urgentes, le délai d’intervention varie selon la nature et l’ampleur des travaux et la procédure administrative (les travaux sont effectués par des adjudicataires annuels sélectionnés, conforme avec la législation sur les marchés publics).

Questions concernant le loyer et décompte de charges

Quels coûts font partie de mon décompte des charges?

Votre décompte des charges est, outre la facturation de votre consommation personnelle, composé des coûts concernant les prestations des concierges, du nettoyage, de l’entretien et l’inspection des ascenseurs, l’éclairage des communs et de l’assurance abandon de recours vis-à-vis des tiers.

Pourquoi dois-je payer pour l’ascenseur? J’habite au premier étage et je prends toujours les escaliers. Autre question: Pourquoi dois-je payer le même montant pour l’ascenseur que d’autres locataires qui utilisent beaucoup plus souvent?

Les habitants du rez-de-chaussée ne payent pas pour l’utilisation de l’ascenseur, les autres locataires payent une quote-part proportionnelle à la surface de leur appartement. Ceci est le moyen le plus objectif pour calculer la contribution de chaque locataire. Il est évidemment impossible de faire un calcul individuel pour l’usage de l’ascenseur par appartement.

Mon décompte des charges a un solde positif, et pourtant la Régie a augmenté mes provisions. Comment est-ce possible?

Les charges suivent la consommation mais aussi l'évolution attendue des prix et l'inflation en général.

Est-ce que j'ai droit à une allocation-loyer ?

Les appartements pouvant bénéficier d'une allocation-loyer sont indiqués dans la liste de nos logements à louer.

Un formulaire adéquat vous sera remis sur demande au guichet de notre agence de location ou via notre site.

L'octroi de l'allocation-loyer est fonction de vos revenus et du montant de loyer.

Quelle est la mission du concierge ?

La mission du concierge peut être résumée comme suit :

- Nettoyer les parties communes de l'immeuble
- Sortir les conteneurs poubelles des immeubles
- Nettoyer les locaux poubelles et les conteneurs
- Organiser les visites des appartements en location
- Faire une tournée de l'ensemble des immeubles dont elle/il a la responsabilité afin d'observer et de signaler aux services concernés d'éventuels problèmes.

Avant tout, votre concierge est à votre disposition en tant qu'interlocuteur principal entre vous et la Régie.

Ai-je droit à un remboursement de la réduction éventuelle du précompte immobilier?

Oui, ceci est possible dans certains cas:

http://www.belgium.be/fr/logement/achat_et_vente/precompte_immobilier/re...

Dois-je payer le précompte immobilier?

Non, la Régie prend en charge, telle que légalement imposé, le paiement du précompte immobilier ayant trait à votre appartement.

Comment recevoir mes factures en version électronique?

Pour pouvoir recevoir vos factures électroniques, vous devez envoyer votre adresse e-mail à delphine.coppe@brucity.be.

Vous recevrez une invitation à utiliser la plate-forme "Adminbox".

Pour vous inscrire, vous devez indiquer votre login, c'est-à-dire votre adresse e-mail tel que communiqué à la Régie foncière, et choisir un mot de passe.

Suis-je averti si je reçois un nouveau document sur Adminbox?

Oui. Vous recevez un e-mail ou un sms chaque fois qu'un nouveau document est consultable sur Adminbox.

J'ai envoyé mon adresse e-mail à la Régie foncière mais je ne reçois toujours pas de factures électroniques.

Seuls les locataires qui paient par domiciliation ont déjà accès à la plate-forme "Adminbox". Les autres locataires recevront en principe leurs factures électroniques à partir de juillet.

J'ai oublié mon login. Que dois-je faire?

Votre login est l'adresse e-mail que vous avez communiquée à la Régie foncière.

J'ai oublié mon mot de passe. Que dois-je faire?

Vous devez cliquer sur "mot de passe oublié" et ensuite introduire votre login (adresse e-mail). Vous recevrez alors immédiatement un e-mail. Vous devez ouvrir celui-ci et cliquer sur "choisir un nouveau mot de passe".

Comment puis-je changer mon login/mot de passe?

Lorsque vous êtes connecté, vous devez cliquer sur votre adresse e-mail, puis sur "Edit profile" où vous pourrez modifier vos données personnelles.

Questions concernant les arriérés de loyer et les litiges

Quelle est la conséquence si je paye mon loyer trop tard (ou pas du tout)?

Pour tout retard de paiement, vous recevrez un rappel pour vous inciter à payer vos arriérés. Un coût administratif de 6,5 euros vous sera facturé. Il est donc important de payer le solde dû au plus vite (voir également "le service contentieux").

J'ai reçu une lettre d'un huissier. Pourquoi et que dois-je faire?

Vous recevez une lettre d'un huissier quand :

- vous avez ignoré plusieurs rappels de paiement;
- vous ne respectez pas le plan d'apurement de la Régie.

Dès que vous recevez une lettre il vous est fortement conseillé d'apurer votre dette au plus vite afin d'éviter que votre dossier soit porté devant le tribunal (voir également "le service contentieux").

J'ai reçu une lettre du juge de paix. Qu'est-ce que ça signifie et que dois-je faire ?

Si vous ne donnez pas suite à nos lettres de rappel, votre dossier est transmis à l'huissier et ensuite à l'avocat afin d'obtenir le remboursement de votre dette par la voie judiciaire.

Cette procédure peut vous mener jusqu'à l'expulsion de votre logement.