

RÈGLEMENT D'ATTRIBUTION

Article 1 : Champ d'application

Le présent règlement s'applique à tous les logements offerts en location par l'Agence Immobilière Sociale (« AIS »), à l'exception des logements de transit tels que définis par l'article 2,22° du Code bruxellois du logement (M.B., 18 juillet 2013) – ci-après « le Code ».

Article 2 : Conditions d'admission générales au Registre des candidats-locataires

Pour pouvoir être inscrit au Registre des candidats-locataires :

1° Le candidat-locataire doit être majeur, mineur émancipé ou mineur mis en autonomie (le mineur mis en autonomie est la personne âgée de moins de dix-huit ans qui bénéficie d'une mesure de suivi en logement autonome déterminée par le Service compétent de l'aide à la jeunesse, fixée par le Tribunal de la jeunesse ou décidée par le CPAS) ;

2° Aucun membre du ménage du candidat-locataire ne peut posséder, en pleine propriété, en emphytéose ou en usufruit, un bien immeuble affecté au logement en Belgique ou à l'étranger. ;

3° Les revenus du ménage du candidat-locataire ne peuvent pas dépasser les plafonds d'admission du logement social en Région de Bruxelles-Capitale.

Dans un objectif de mixité sociale, sur avis spécialement motivé d'un service social, 5% du patrimoine immobilier de l'AIS peut exceptionnellement être attribué à des ménages dont les revenus sont supérieurs de maximum 10% aux plafonds d'admission du logement social.

Article 3 : Conditions d'admission spécifiques au Registre des candidats-locataires

Le candidat-locataire qui souhaite se voir attribuer un logement situé au rez-de-chaussée ou desservi par un ascenseur doit :

1° produire une attestation de handicap et/ou ;

2° produire un certificat médical attestant de problèmes de santé ou de mobilité ;

Il doit le spécifier sur le formulaire d'inscription (ou le signaler par courriel si les problèmes de santé/mobilité sont postérieures à l'inscription).

Article 4 : Demande de logement

§ 1er. La procédure d'introduction de la demande de logement est fixée selon les règles suivantes :

Les demandes de logement sont introduites au moyen d'un formulaire papier disponible sur le site internet de l'AIS ou sur demande auprès de l'AIS. Le formulaire est dûment complété et signé par le candidat-locataire et par tous les autres membres majeurs du ménage.

Le formulaire doit obligatoirement être accompagné des documents suivants :

La preuve qu'au moins un des membres du ménage est inscrit au registre de la population ou des étrangers : copie de la carte d'identité (recto/verso), certificat de résidence, etc.

Une composition de ménage délivrée par l'administration communale ;

Le cas échéant, une copie du jugement ou de la convention qui définit les modalités de garde des enfants qui ne vivent pas dans le ménage de manière permanente ;

Une déclaration sur l'honneur mentionnant qu'aucun membre du ménage ne possède, en pleine propriété, en emphytéose ou en usufruit, un bien immeuble affecté au logement en Belgique ou à l'étranger

Les preuves de revenus de tous les membres du ménage n'ayant pas la qualité d'enfant à charge : dernier avertissement extrait de rôle disponible ou à défaut, tout

autre document permettant d'établir le montant des revenus des membres du ménage ;

Par ailleurs, le candidat-locataire peut joindre tout document utile permettant d'éclairer sa situation.

§ 2. La demande de logement est adressée à l'AIS par lettre recommandée (31/1 Avenue des Casernes à 1040 Bruxelles) ou est déposée à l'AIS aux heures de permanence contre accusé de réception. La date de l'accusé de réception fait foi quant à la date de réception du dossier de candidature.

La date d'inscription qui figurera dans le dossier du candidat-locataire correspond à la date de réception d'un dossier complet.

Dans les quinze jours ouvrables de l'introduction de la demande, l'AIS indique au candidat-locataire quels sont les documents manquants nécessaires à l'examen de sa demande. Dans ce cas, le candidat-locataire dispose d'un délai quinze jours ouvrables pour compléter son dossier.

§ 3. L'AIS dispose d'un délai de quinze jours ouvrables, à partir du jour où le dossier est complet, pour se prononcer sur la recevabilité de la candidature et notifier sa décision dûment motivée au candidat-locataire.

Par ce même courrier, si la candidature est validée, le candidat-locataire reçoit un accusé de réception mentionnant la date de l'inscription, le numéro de candidature et les obligations à respecter pour le suivi de son dossier.

§ 4. Le candidat-locataire communique dans un délai maximal de deux mois, toute modification de la composition de ménage, tout changement d'adresse ou toute autre information qui modifierait son inscription originale.

Tous les deux ans, à partir de 2020, au cours du premier trimestre des années paires, l'AIS demande au candidat-locataire de confirmer par écrit sa demande. Dans le cadre de cette confirmation, le candidat-locataire est tenu de communiquer les pièces suivantes :

Une composition de ménage délivrée par l'administration communale ;

Les preuves de revenus de tous les membres du ménage n'ayant pas la qualité d'enfant à charge (Voy. Documents visés à l'article 4) ;

Les candidatures non confirmées dans les délais impartis sont radiées du registre.

Toute fausse déclaration entraîne la radiation du registre du candidat-locataire ainsi que l'impossibilité de se réinscrire pendant douze mois.

Article 5 : Registre

§ 1er. Conformément à l'article 27, §1er, du Code, l'AIS tient un registre, reprenant dans l'ordre chronologique de l'introduction des demandes, la liste anonymisée des demandeurs pour l'attribution d'un de ces logements.

Le registre contient le numéro de la candidature, la date d'inscription, la composition du ménage et le type de logement demandé.

Ce registre reprend, pour chaque demandeur identifié par un numéro d'ordre :

1° les différentes caractéristiques de sa situation dont il est tenu compte pour l'attribution du logement, à l'exception de son identité. Il s'agit à la fois des informations permettant d'identifier le caractère adapté d'un logement disponible, comme à titre non exhaustif la composition familiale, la situation de santé ou l'existence d'un handicap ;

2° le cas échéant, le logement qui lui a été attribué ;

3° le cas échéant, l'adresse de ce logement ;

4° le cas échéant, la date de la décision d'attribution ;

5° le cas échéant, la date et le motif de radiation du registre.

En cas de modification des caractéristiques de la situation du demandeur, le registre est adapté dans les plus brefs délais.

Le registre ne mentionne pas l'identité des demandeurs. La correspondance entre chaque numéro du registre et l'identité du demandeur n'est accessible qu'à l'organe de gestion de l'AIS et au fonctionnaire délégué du Gouvernement.

§ 2. Ce registre est accessible pour consultation à tout le moins aux demandeurs, aux conseillers communaux, aux conseillers des centres publics d'action sociale de la présente commune et aux membres du Parlement et du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

§ 3. Pour faciliter la gestion de son patrimoine, l'AIS peut également tenir un registre informatisé permettant d'établir des listes différenciées en fonction notamment du type de logement (en fonction du nombre de chambres, liste des mutations, liste pour logements adaptés, etc.) en y respectant toujours le classement par ordre chronologique.

Article 6 : Caractère adapté du logement

Sans préjudice d'Ordonnance de police administrative générale sur les logements insalubres, l'hygiène et la surpopulation des logements, adoptée par le Conseil communal d'Etterbeek le 18 janvier 1999, le logement à attribuer doit être adapté à la taille du ménage au regard des normes d'occupation définies par l'article 10 de l'arrêté du 17 décembre 2015 organisant les agences immobilières sociales.

Il est tenu compte du ou des enfants bénéficiant de modalités d'hébergement chez l'un ou l'autre des membres du ménages, telles qu'actées dans une décision judiciaire ou une convention.

Article 7 : Procédure d'attribution du logement

§ 1. Lorsqu'un logement est vacant, l'AIS veille à contacter par courrier recommandé les candidats-locataires figurant au registre, dont la candidature est en adéquation avec le logement disponible et qui sont les mieux classés en vertu du présent article.

Ce courrier contient obligatoirement les informations suivantes :

L'adresse, la disponibilité et le type de logement concerné ;

Le loyer qui en sera demandé ainsi que le montant des éventuelles charges locatives fixes ;

Les modalités de visite du bien (date, heure et lieu de rendez-vous) ;

Les modalités, en ce compris le délai, suivant lesquelles les demandeurs peuvent manifester leur accord pour la prise en location du logement ;

L'ordre du classement du demandeur ;

Les règles et critères d'attribution du logement, le courrier reproduit intégralement le texte du Règlement d'attribution adopté.

§ 2. A l'exception des dérogations visées à l'article 9 du présent règlement, l'AIS attribue le logement au candidat-locataire inscrit au registre le mieux classé parmi les candidats-locataires ayant adressés, dans les formes et délais prévus, une réponse positive au courrier visé au paragraphe 1^{er} du présent article.

§ 3. Conformément à l'article 29 du Code, le classement des candidats est fonction de l'ordre chronologique des demandes d'inscription au registre qui sont en adéquation avec le nombre de chambres du logement mis en location ou le type de logement.

§ 4. Le candidat-locataire bénéficie d'un délai de trois jours ouvrables après la visite du logement qui lui est proposé pour faire connaître sa décision à l'AIS. Si le candidat-locataire s'abstient de formuler sa position à l'échéance du délai imparti, sa candidature est radiée du registre, sauf s'il justifie son attitude dans les cinq jours ouvrables et que cette justification est acceptée par l'AIS.

§ 5. Toute absence lors d'une visite d'un logement proposé sera sanctionnée d'une radiation de la candidature du registre sauf si le candidat-locataire justifie son attitude et que cette justification est acceptée par l'AIS.

§ 6. Le candidat-locataire en faveur duquel l'attribution définitive d'un logement a été décidée doit en être avisé par lettre recommandée à la poste. S'il ne réserve aucune suite à cette proposition d'attribution dans un délai de trois jours ouvrables après réception de celle-ci ou s'il refuse le logement qui en fait l'objet pour un motif qui n'est pas considéré comme acceptable par l'AIS, sa candidature est radiée du registre.

§ 7. Conformément à l'article 30 § 3 du code, toute décision d'attribution d'un logement est formellement motivée.

§ 8. L'AIS notifie aux candidats-locataires non retenus les motifs de non-attribution et les informe des voies et délais de recours par courrier recommandé.

Article 8 : Refus d'un logement

Le candidat-locataire peut, sans être radié ou sanctionné, refuser un logement qui présente une des caractéristiques suivantes :

- 1° Un logement pour lequel le montant du loyer exigible et des charges locatives excède les capacités financières du ménage ;
- 2° Un logement manifestement non-adapté au handicap du candidat-locataire ;
- 3° Un logement ne comportant pas le nombre de chambres requis en application de l'article 10§ 2, 3° eu égard à la composition du ménage.

Le candidat-locataire est tenu de fournir les éléments permettant à l'AIS d'apprécier le bien-fondé du motif invoqué.

Article 9 : Dérogations

L'AIS ne peut déroger au Règlement d'attribution que dans les cas suivants :

- 1° S'il y a lieu d'appliquer le régime dérogatoire visé à l'article 39/2 § 2 de l'arrêté du 17 décembre 2015 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale organisant les agences immobilières sociales ;
- 2° Lorsque le demandeur se trouve en situation d'extrême urgence ;
- 3° Lorsque l'attribution porte sur la location d'habitations adaptées à l'usage de personnes reconnues handicapées ;
- 4° Lorsque des logements sont conçus pour des personnes âgées et que ceux-ci bénéficient de services spécifiques ;
- 5° Lorsque l'attribution se fait dans le cadre d'une mutation.

Cette décision de dérogation doit être formellement motivée et mentionnée en marge du Registre.

Article 10 : Mutations

§ 1er. À sa demande, le locataire occupant un logement devenu inadapté peut se voir proposer un logement adapté vacant.

§ 2. Les demandes de mutation font l'objet d'une priorité absolue par rapport aux nouvelles candidatures lorsque le logement est suradapté, c'est-à-dire disposant d'au moins une chambre excédentaire.

§ 3. Une proposition de mutation peut être suggérée à tout ménage locataire occupant un logement suradapté vers un logement de taille moins importante.

Lorsqu'un ménage occupe un logement suradapté, le montant du loyer devra automatiquement être adapté aux montants fixés à l'article 16 de l'arrêté du 17 décembre 2015 organisant les agences immobilières sociales « lorsque les revenus de l'occupant excèdent le seuil d'admission du logement social ».

§ 4. Ces demandes de mutation sont inscrites sur une liste différenciée appelée registre des mutations et y sont classés par ordre chronologique.

§ 5. Le refus du logement adapté, doté d'un confort semblable et situé dans la même commune ou dans un rayon de 5 kilomètres, et qui fait l'objet d'une proposition d'attribution suite à une demande de mutation introduite par le locataire peut conduire l'AIS à mettre fin au bail moyennant un préavis de six mois, prenant cours le premier jour du mois suivant celui au cours duquel il a été notifié.

Article 11 : Recours

§ 1er Le recours en réformation visé par l'article 32, § 2, du Code bruxellois du logement doit être introduit dans le mois de la notification de la décision d'attribution. Ce recours vise toute décision qui lèse un candidat-locataire, en ce compris une décision d'irrecevabilité prise sur la base de l'article 4 § 3 du présent règlement.

Ce recours est adressé au fonctionnaire délégué du Gouvernement par lettre recommandée.

Le recours indique précisément la décision contestée et les motifs qui le fondent.

§ 2. A partir de la date d'introduction du recours visée au paragraphe précédent, le fonctionnaire délégué du Gouvernement statue sur le recours dans un délai d'un mois.

Le fonctionnaire délégué du Gouvernement confirme ou réforme la décision contestée. Dans cette dernière hypothèse, sa décision porte tous les effets d'une décision d'attribution prise en vertu de l'article 7.

La décision prise sur recours est notifiée au requérant et indique les voies de recours ordinaires disponibles.

Article 12 : Bail

Le logement est donné en location, dans le respect des dispositions en vigueur concernant les baux d'habitation.

En cas de bail conclu pour six ans au moins, l'AIS ; peut revoir le montant du loyer tous les trois ans, dans la mesure où le loyer pratiqué est inférieur au prix du marché et à condition que le locataire dispose de revenus supérieurs à ceux qui lui ont permis l'accès au logement.