

Règlement d'attribution de l'agence immobilière sociale de Woluwe-Saint-Lambert

Article 1^{er} -Champ d'application

Le présent règlement s'applique à tous les logements mis en location par l'agence immobilière sociale de Woluwe-St-Lambert (ci-après « AIS »), à l'exception des logements de transit tels que définis par l'article 2, 22° du Code bruxellois du logement (ci-après « le Code »),

Sont dès lors soumis au présent règlement les logements suivants: les studios, appartements et maisons.

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, être 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 nue-propriété, en emphytéose ou en usufruit, un bien immeuble affecté au logement soit en Belgique ou à l'étranger.

Par dérogation à l'article 2, alinéa 2°, le candidat peut établir au moyen d'une attestation notariale qu'il ne sera plus propriétaire/copropriétaire dans un proche délai.

3° Le ménage du candidat-locataire ne peut disposer de revenus supérieurs aux conditions d'accès au logement social. Il est renvoyé aux plafonds de revenus publiés sur le site de la Société de Logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Article 3 - Demande de logement

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

Les demandes de logement sont introduites au moyen du formulaire, joint à l'annexe I du présent règlement, disponible 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:

1° une photocopie recto/verso de la carte d'identité ou du passeport de tous les membres majeurs du ménage;

2° une composition de ménage délivrée par l'administration communale qui ne peut porter une date antérieure de plus de 30 jours calendriers à celle du dépôt du formulaire repris à l'annexe I.

3° 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;

4° le dernier avertissement extrait-de rôle du(es) candidat(s) locataire(s), ou tous documents permettant d'établir la situation financière du demandeur.

5° les fiches de salaires du(es) candidat(s) locataire(s) et membre(s) du ménage(s) pour les 3 derniers mois ou tout document prouvant un revenu ou une absence de revenu.

6° 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 ou d'absence de revenu des membres du ménage;

7° une déclaration sur l'honneur mentionnant qu'aucun membre du ménage ne possède, en pleine propriété, en nue-propriété, en emphytéose ou en usufruit, un bien immeuble affecté au logement en Belgique ou à l'étranger;

Règlement d'attribution de l'agence immobilière sociale de Woluwe-Saint-Lambert

8° tout document jugé utile par l'AIS pour permettre de déterminer le nombre de points de priorité dont le candidat-locataire pourrait bénéficier.

§2. La candidature (formulaire annexe I dûment complété avec documents justificatifs) est adressée à l'AIS par lettre recommandée ou y est déposée contre accusé de réception. Le cachet de la poste ou la date de l'accusé de réception font foi quant à la date d'introduction de la candidature.

Dans les quinze (15) jours ouvrables de l'introduction de la candidature, l'AIS indique au candidat si son dossier est complet et, en cas de dossier incomplet quels sont les documents manquants nécessaires à l'examen de sa demande. Dans ce cas, le candidat-locataire dispose d'un délai de quinze (15) jours ouvrables pour compléter son dossier soit par un envoi recommandé, soit par un dépôt au siège de l'AIS.

§3. L'AIS dispose d'un délai de quinze (15) jours ouvrables, à compter du jour où le dossier est complet, pour se prononcer sur la recevabilité de la candidature et notifier sa décision, dûment motivée, au candidat, par courrier recommandé.

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

§4. Le candidat-locataire communique dans un délai maximal de deux (2) mois toute modification de la composition de ménage, tout changement d'adresse ou toute autre information qui modifierait son inscription originale, faute de quoi sa candidature pourra être radiée.

§5 le candidat locataire confirme, à la demande de l'AIS, sa candidature annuellement, dans les trente (30) jours de la date anniversaire de son inscription. Cette confirmation annuelle est adressée à l'AIS par courrier recommandé ou y est déposée contre accusé de réception.

A défaut, l'AIS adresse au candidat-locataire un courrier, par recommandé ou par tout autre moyen permettant d'établir la preuve de la réception du courrier, l'informant qu'il sera radié du registre s'il ne confirme pas son inscription dans le mois de la réception de ce courrier.

§6 Pour l'application du présent Règlement, les jours ouvrables sont tous les jours de la semaine en ce compris les samedis. Sont donc exclus les dimanches et les jours fériés.

Article 4 -Registre

§1^{er} Conformément à l'article 27, §1^{er} 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,

Règlement d'attribution de l'agence immobilière sociale de Woluwe-Saint-Lambert

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) et des éléments permettant au demandeur de faire valoir l'un ou l'autre critère de pondération conformément à l'article 29, alinéa 2 du Code;

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, 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 ou 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'aide sociale de Woluwé St Lambert 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 (nombre de chambres, mutations, logements adaptés, etc.) en y respectant toujours le classement par ordre chronologique.

Article 5-Caractère adapté du logement

Le logement à attribuer doit être adapté à la taille du ménage au regard des normes d'occupation définies à l'article 10 de l'arrêté du 17 décembre 2015 organisant les agences immobilières sociales et ses éventuelles modifications futures,

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

Article 6 -Procédure d'attribution du logement

§1^{er}. Lorsque, conformément à l'article 30 du Code, l'AIS doit attribuer en location un de ses logements vacants, le service administratif de l'AIS veille à contacter, par courrier recommandé ou par tout autre moyen permettant d'établir la preuve de la réception du courrier, les 3 demandeurs 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 contact peut également être fait par courrier électronique avec accusé de réception pour autant que le candidat locataire l'ait expressément demandé par écrit et que le candidat-locataire n'y ait pas renoncé entretemps. Ce mode de communication ne peut lui être imposé.

Ce courrier, adressé aux demandeurs concernés contient les informations suivantes :

- la disponibilité et le type de logement concerné ;
- l'adresse du logement concerné ;
- le loyer demandé ;
- le montant des charges locatives ou provisions ;

Règlement d'attribution de l'agence immobilière sociale de Woluwe-Saint-Lambert

- les modalités de visite du bien, à savoir la date l'heure et le lieu de rendez-vous;
- les modalités suivant lesquelles les demandeurs peuvent faire connaître leur décision quant à la prise en location du logement : c'est-à-dire, par lettre recommandée à l' AIS et dans un délai de dix (10) jours calendriers à dater de la visite du bien ou à défaut de demande de visite du bien, à dater de la réception du courrier recommandé de l' AIS visé à l'article 6§1,
- l'ordre de classement du demandeur
- le cas échéant, son droit au bénéfice d'une allocation-loyer et le détail de celle-ci,
- les règles et critères d'attribution du logement, le courrier reproduit intégralement le texte du règlement d'attribution adopté par l' AIS.

§2. A l'exception des dérogations visées à l'article 8 du présent règlement, l' AIS attribue le logement au candidat-locataire inscrit au registre le mieux classé parmi les candidats ayant adressé, dans les formes et délais prévus, une réponse positive au courrier visé au paragraphe 1^{er}.

§3. Conformément à l'article 29 du Code, le classement des candidats est en fonction de l'ordre chronologique éventuellement pondéré sur base des critères définis ci-après, 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. Cet ordre chronologique est pondéré par les critères cumulatifs suivants :

- le fait pour le candidat de trouver lui-même le logement pour lequel l' AIS négociera avec le propriétaire: **12 points** ;
- le fait que le locataire occupe l'appartement nouvellement apporté à l' AIS, pour autant qu'il soit dans les conditions d'accès, au moment de la conclusion du bail avec le propriétaire et l' AIS: **12 points**;
- le locataire de l' AIS dont le bail entre le propriétaire et l' AIS arrive à échéance: **12 points**;
- l'obligation de quitter un logement déclaré insalubre par l'autorité compétente : **3 points**;
- la résiliation anticipée d'un bail en application de l'article 3 de la section 2 du livre III, titre VIII, chapitre II du Code civil, inséré par la loi du 20/02/1991, à l'exception du § 5 : **3 points**;
- le fait pour le ménage de compter une personne handicapée : **3 points**;
- la famille monoparentale avec un ou plusieurs enfants à charge : **4 points**;
- le fait d'habiter un logement inadapté selon les critères d'accessibilité et de taille du logement : **3 points**;

En outre, chaque année à la date anniversaire de l'inscription dans le registre, après réception de tous les documents repris à l'article 3 § 4, il est octroyé au candidat-locataire **1 point** supplémentaire.

L'ordre chronologique éventuellement pondéré comme indiqué au §4 départage les candidats dont la demande a obtenu le même nombre de points.

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

Règlement d'attribution de l'agence immobilière sociale de Woluwe-Saint-Lambert

motivée.

§6. 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 ou par tout autre moyen permettant d'établir la preuve de la réception du courrier et de la date de réception.

Article 7-Refus d'un logement

Tout candidat-locataire a la possibilité de refuser un logement adapté. Ce refus doit être motivé et adressé à l' AIS par lettre recommandée ou y être déposé contre accusé de réception dans un délai de dix (10) jours calendriers.

Le candidat qui refuse sans motivation légitime (conditions d'accès ou tout autre critère objectif) le logement ou ne manifeste pas son accord ou son refus motivé dans le délai de dix (10) jours calendriers fixé à l'article 6, §1, 6^{ème} tiret, se verra notifier, par courrier recommandé, une décision de radiation du registre sauf s'il fait état d'un juste motif. Cette décision de l' AIS peut faire l'objet d'un recours dans les formes et délais prévus à l'article 10 du présent règlement.

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

1° un logement pour lequel le montant du loyer exigible en ce compris le complément de loyer pour logement passif, basse énergie et très basse énergie et les 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 requis de chambre en application de l'article l'article 10 §2 de l'arrêté du 17 décembre 2015.

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

Article 8-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 21/12/2017 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux règles applicables aux logements mis en location par certains opérateurs immobiliers publics et par 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 les 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.

Règlement d'attribution de l'agence immobilière sociale de Woluwe-Saint-Lambert

Cette dérogation doit être formellement motivée et mentionnée en marge du registre.

Article 9 -Mutations

§1. A sa demande, le locataire occupant un logement devenu inadapté peut se voir proposer un logement adapté vacant situé dans l'une des 19 communes de la Région de Bruxelles-Capitale. Le caractère adapté du logement est apprécié en fonction des critères tels que la taille du logement, l'accessibilité ou les revenus.

§2. Les demandes de mutation font l'objet d'une priorité absolue par rapport aux nouvelles candidatures lorsque le logement dispose d'au moins une chambre excédentaire.

§3. Une proposition de mutation peut être suggérée à tout ménage locataire occupant un logement sur-adapté vers un logement de taille moins importante situé dans l'une des 19 communes de la région de Bruxelles-Capitale.

§4 Les demandes de mutation sont inscrites sur une liste différenciée (appelée registre des mutations) et y sont classées par ordre chronologique.

Article 10 -Recours

§1^{er} Le recours en réformation visé par les dispositions de l'article 32, §2, al.3,5 et 6 du Code doit être introduit dans le mois de la notification de la décision d'attribution. Ce recours vise toute décision d'attribution d'un logement qui lèse un candidat-locataire, en ce compris une décision d'irrecevabilité prise sur la base de l'article 3, §3, du présent règlement.

Ce recours est adressé au fonctionnaire délégué du Gouvernement par lettre recommandée qui en communique une copie à l'agence immobilière sociale.

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 (1) 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 6. La décision prise sur le recours est notifiée au requérant et indique les voies de recours ordinaires disponibles.

A défaut de décision du fonctionnaire délégué du Gouvernement dans le mois de l'introduction du recours, le recours est réputé fondé.

Article 11- Bail

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