

## RÈGLEMENT D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS COMMUNAUX

### Article 1 – Champ d'application et définitions

#### 1° - Champ d'application

Le présent règlement s'applique à tous les logements communaux mis en location par la commune, à l'exception des logements de transit tels que définis par l'article 2, §1<sup>er</sup>, 22° du Code.

Sont dès lors soumis au présent règlement les logements faisant partie du domaine privé de la commune, notamment les logements modérés, les logements moyens, les logements adaptés aux personnes à mobilité réduite ou avec un handicap et les logements communautaires.

#### 2° - Définitions

Au sens du présent règlement, il faut entendre par :

1. Code : le Code Bruxellois du logement fixé par l'Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 11 juillet 2013.
2. Logement communal : le bâtiment ou une partie de bâtiment, propriété communale, structurellement destiné à l'habitation d'un ménage, en ce inclus le jardin et les dépendances.
  - A) Logement modéré : le logement communal construit ou rénové avec les subsides octroyés par la Région de Bruxelles-Capitale dans le cadre d'un contrat de quartier ou grâce aux subsides régionaux « immeubles isolés »-«lot social » (logement assimilé à du logement social).
  - B) Logement moyen : le logement communal défini comme tel à sa construction ou rénovation dans le cadre d'un partenariat avec un acteur public ou privé.
  - C) Logement pour personne à mobilité réduite (PMR) : le logement communal spécifiquement construit ou rénové pour répondre aux besoins d'une personne à mobilité réduite ou d'une personne avec un handicap.
  - D) Logement communautaire : le logement sous-tendu par un projet de vie commune ou semi-commune initié ou non par une institution mais organisé dans un engagement écrit, une convention, un règlement d'ordre intérieur ou un autre instrument de ce type, dans lequel résident au moins deux ménages qui y disposent chacun d'un ou plusieurs espaces privatifs de jouissance exclusive et d'au moins un espace de vie commun.
3. Candidat-locataire : la ou les personnes qui introduisent une candidature en vue de prendre en location un logement communal.
4. Registre : le registre dans lequel les candidat-locataires sont inscrits par la commune. Celui-ci peut faire l'objet d'une gestion informatisée.
5. Ménage : la personne seule ou les personnes, unies ou non par des liens familiaux, qui vivent ensemble habituellement sous le même toit et règlent principalement en commun les questions ménagères.
6. Enfant à charge : L'enfant qui habite de fait avec un des membres du ménage. Est considéré comme tel l'enfant pour lequel des allocations familiales ou d'orphelin sont attribuées à un membre du ménage ainsi que l'enfant pour lequel un des membres du ménage exerce un droit d'hébergement prévu par un jugement et équivalent à minimum 10 jours par mois.
7. Personne handicapée : La personne considérée comme handicapée conformément à l'article 135, premier alinéa du Code des Impôts sur les revenus.
8. Mineur mis en autonomie : 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 de la jeunesse, fixée par le Tribunal de la jeunesse ou décidée par le CPAS.
9. Revenus nets imposables globalement : Les revenus immobiliers ou mobiliers nets et le montant net imposable des revenus professionnels, avant toute déduction, majorés ou diminués des rentes alimentaires, selon qu'elles sont reçues ou versées et des déductions effectuées au titre de frais de garde des enfants. Les revenus visés sont établis sur la base du Code des impôts sur les revenus 1992.

Sont également à considérer comme revenus : les bourses d'études accordées à des membres du ménage n'ayant pas la qualité d'enfant à charge.

Sont également considérés comme revenus les allocations de chômage, les allocations pour personne handicapée, les pensions, les revenus de remplacement pour maladie ou invalidité, le revenu d'intégration sociale.

10. Revenus du ménage : les revenus globalisés de tous les membres du ménage à l'exception de ceux des enfants à charge (cf les jobs d'étudiant).
11. Ressources du ménage : revenus du ménage majorés des allocations familiales.
12. Année de référence : troisième année civile qui précède celle de l'expiration du bail (période de 9 ans ou triennat).
13. Logement adapté : le logement conçu pour une taille déterminée de ménage conformément aux normes établies à l'article 6 du présent règlement.
14. Logement inadapté : le logement sur-adapté (1 chambre excédentaire ou plus) ou sous-adapté (1 chambre manquante ou plus) ou qui ne répond pas au handicap reconnu d'un membre du ménage.
15. Locataire : la ou les personnes qui constituent un ménage ou en font partie et qui concluent un contrat de bail avec le service compétent.
16. Service compétent : service chargé d'instruire la procédure d'attribution du logement, à savoir la cellule Logements.

## **Article 2 – Conditions d'admission générales au Registre des candidats-locataires**

§ 1 – Pour pouvoir être inscrit au Registre des candidats-locataires :

1. Le candidat-locataire doit être majeur (18 ans au moment de l'introduction de la demande), être mineur émancipé ou mineur mis en autonomie.
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. Au moins un des membres du ménage n'ayant pas la qualité d'enfant à charge doit être inscrit dans un registre de la population ou des étrangers ou bénéficiaire d'une adresse de référence auprès d'un CPAS.

§ 2 – La demande d'inscription dans le registre ne peut être refusée pour des motifs liés à la localisation de la résidence du candidat ou au montant minimal des revenus.

Toutefois au moment de l'attribution d'un logement communal, le candidat-locataire devra disposer de revenus répondant aux conditions en vigueur pour le type du logement vacant (voir article 8).

## **Article 3 – Conditions d'admission spécifiques au Registre des candidats-locataires**

Outre les conditions d'admission générales prévues à l'article 2, le candidat-locataire qui souhaite se voir attribuer un logement spécialement adapté à des personnes à mobilité réduite ou à des personnes handicapées devra fournir l'attestation générale de reconnaissance de handicap délivrée par la Direction générale des personnes handicapées.

## **Article 4 – Demande de logement (inscription -actualisation et radiation - recours)**

### **1° - Inscription**

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

Les candidats doivent se présenter au guichet d'accueil du service compétent afin de procéder à leur inscription dans le registre tel que défini à l'article 5.

Pour être recevable, le dossier de candidature doit contenir :

- le formulaire d'inscription disponible sur le site internet de la commune ou sur demande auprès du service compétent (via email ou téléphone) dûment complété par le candidat-locataire ;
- une composition de ménage délivrée par l'administration communale où réside le candidat dans les trente jours précédant l'inscription dans le registre des candidat-locataires (document original) ;
- une photocopie recto/verso de la carte d'identité ou du passeport de tous les membres majeurs du ménage ;
- la preuve des revenus de tous les membres du ménage n'ayant pas la qualité d'enfant à charge : dernier avertissement extrait de rôle ou à défaut, tout autre document permettant d'établir le montant des revenus des membres du ménage ;
- 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 ;
- le cas échéant, la preuve de la perception d'allocations familiales pour les enfants majeurs qui composent le ménage ;

Le service compétent ne se chargera pas de réaliser les copies des documents qui doivent être fournis.

L'inscription dans le registre des candidat-locataires n'est effective que lorsque le dossier est complet, que l'encadré du formulaire d'inscription intitulé « cadre réservé au personnel » est complété par le service compétent et que le formulaire d'inscription est dûment signé par le candidat-locataire. A ce moment, le service compétent délivrera contre accusé de réception du dossier de candidature une carte de « candidat-locataire » datée avec le numéro de la candidature et l'heure d'inscription. Le nombre de points de priorité dont le candidat-locataire bénéficie et les obligations à respecter pour le suivi de son dossier sont indiqués sur la carte du candidat-locataire.

## 2° - Actualisation et radiation

§ 1 - Le candidat-locataire **communique spontanément tout changement dans sa situation au service compétent dans un délai d'un mois.**

§ 2 - A ce moment, le candidat-locataire reçoit contre accusé de réception une nouvelle carte « candidat-locataire » mentionnant la date de l'actualisation le numéro de candidature et le nombre de points de priorité actualisé.

§ 3 - A la demande du service compétent, le candidat-locataire transmet les documents supra mentionnés pour **actualiser** son inscription dans un délai d'un mois à la réception du courrier de demande.

§ 4 - Si le candidat-locataire n'introduit pas les documents demandés dans les délais précités pour **actualiser** son inscription, sa candidature est radiée d'office du registre des candidatures. La radiation, motivée et datée, est notifiée au candidat-locataire par courrier recommandé ou par tout autre moyen permettant d'établir la preuve de la réception du courrier.

§ 5 - En cas de divorce ou de séparation entre cohabitants légaux, l'inscription reste valable si souhaitée pour les deux personnes, chacune recevant une nouvelle carte de candidat-locataire reprenant les points liés à l'ancienneté. Les autres points de priorité sont quant à eux conformes aux documents actualisés.

## 3° - Recours

§ 1- Tout candidat-locataire qui s'estime lésé par sa radiation **suite à la non actualisation de sa candidature** dans les délais impartis peut saisir le Collège des bourgmestre et échevins d'un recours contre cette décision.

§ 2- A peine de nullité, le recours est introduit par courrier recommandé ou contre accusé de réception. Il est signé par le candidat-locataire ou son représentant et est adressé au Collège des bourgmestre et échevins. Il mentionne les indications suivantes :

- 1° le numéro de candidature ;
- 2° les noms, qualité et adresse du réclamant ;
- 3° l'objet du recours et un exposé des faits et moyens.

Le recours est introduit, à peine de déchéance, dans le mois de la notification de la décision de radiation.

Le Collège des bourgmestre et échevins statue dans un délai d'un mois suivant la date de réception du recours introduit conformément aux paragraphes ci-dessus. Le Collège échevinal confirme ou réforme la décision contestée. Dans cette dernière hypothèse, sa décision vaudra décision de maintien de l'inscription dans le Registre des candidats-locataires.

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

### Article 5 - Registre

§ 1- Conformément à l'article 27, § 1<sup>er</sup> du Code, le service compétent tient un registre, reprenant, dans l'ordre chronologique de l'inscription des demandes, la liste anonymisée des demandeurs pour l'attribution d'un de ces logements.

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

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

- le nombre de personnes composant le ménage ;
- le cas échéant, le logement qui lui a été attribué ;
- le cas échéant, l'adresse de ce logement ;
- le cas échéant, la date de la décision d'attribution ;
- le cas échéant, son éligibilité à l'allocation loyer ;
- le cas échéant, le motif de la radiation.

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 de registre et d'identité du demandeur n'est accessible qu'au service compétent et à l'autorité de recours.

§ 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 des candidatures, le service compétent 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 respectant toujours le classement par ordre chronologique.

#### **Article 6 – Caractère adapté du logement**

§ 1 – Le logement à attribuer doit être adapté à la taille du ménage au regard des normes d'occupation définies par l'arrêté ministériel du 23 janvier 2014 déterminant les normes d'adéquation des logements pour l'application de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale du 28 novembre 2013 instituant une allocation de relogement.

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

Est adapté à la taille du ménage, le logement qui comprend, en fonction de la composition de la famille, le nombre de chambres suivant :

1° une chambre de :

- 6 m<sup>2</sup> minimum pour une personne majeure seule;
- 9 m<sup>2</sup> minimum pour un couple marié ou vivant maritalement.

Toutefois, si le logement ne compte pas d'autre occupant, un flat ou un studio est également admissible. Dans ce cas, il doit avoir une surface minimale de 26 m<sup>2</sup> pour une personne seule et de 29 m<sup>2</sup> pour un couple marié ou vivant maritalement.

2° une chambre additionnelle de :

- 6 m<sup>2</sup> par personne majeure seule ou enfant supplémentaire;
- 9 m<sup>2</sup> par couple marié ou vivant maritalement supplémentaire.

Toutefois, il est permis de faire loger dans la même chambre :

- deux enfants de sexe différents lorsqu'ils ont moins de douze ans ou deux personnes de même sexe. Dans ce cas, la surface doit être de 9 m<sup>2</sup> minimum.

- trois enfants de moins de douze ans. Dans ce cas, la surface doit être de 12 m<sup>2</sup> minimum.

§ 2 En dérogation à l'alinéa 1° du présent paragraphe, si le logement est occupé par une personne majeure seule et un ou plusieurs enfants, la personne majeure est autorisée à dormir dans l'espace réservé au coucher situé dans la salle de séjour.

Le ou les enfants sont logés dans une ou des chambres en tenant compte des dispositions prévues à l'alinéa 2° du présent paragraphe.

§ 3 - Un candidat locataire peut être inscrit sur plusieurs listes de type de logement correspondant à la taille de son ménage, pour autant que les critères repris dans l'arrêté susmentionné soient respectés.

#### **Article 7 – Procédure d'attribution du logement**

§ 1 – Lorsque, conformément à l'article 30 du Code, la Commune doit attribuer en location un de ses logements vacants, le service compétent veille à contacter, par courrier recommandé ou par tout autre moyen permettant d'établir la preuve de la réception du courrier, **Les demandeurs en tête du registre** dont la candidature est en adéquation avec le logement disponible et qui sont les mieux classés en vertu du présent article.

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 qui sera demandé ;
- le montant des éventuelles charges locatives fixes ;
- les modalités de visite du bien, à savoir la date, l'heure et le lieu du 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 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 la Commune.

Les modalités de visite et de communication d'un accord doivent être identiques pour tous les demandeurs et conçues de manière à ne pas disqualifier sans motif admissible certaines catégories de demandeurs normalement diligents.

§ 2 – A l'exception des dérogations visées à l'article 11 du présent règlement, le Collège des bourgmestre et échevins attribue le logement au candidat-locataire (inscrit au registre) le mieux classé, parmi les différents candidats ayant adressé, dans les formes et délais prévus, une réponse positive au courrier visé au paragraphe 1.

§ 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 – Cet ordre chronologique est pondéré par les critères cumulatifs suivants :

#### 1. Détermination des points de priorité

La perte inopinée du logement due à un événement présentant les caractéristiques de la force majeure ou d'une calamité naturelle (validité de 6 mois à dater de la date à laquelle le logement est sinistré)	<b>10</b>
Dans le cadre d'une mutation interne au logement communal, le fait d'occuper un logement inadapté	<b>10</b>
L'obligation de quitter le logement soit par un arrêté d'insalubrité pris par le Bourgmestre en application de l'article 135 de la loi communale, soit par une décision de la Direction de l'Inspection Régionale du Logement instaurée par l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code Bruxellois du Logement, soit en raison d'un arrêté d'expropriation (dans les trois cas de figure, validité de 6 mois à dater de la date à laquelle le logement doit être quitté)	<b>10</b>
Le fait pour le ménage, attesté par un CPAS ou par un jugement coulé en force de chose jugée, de compter une personne devant ou ayant dû quitter son logement pour cause de violences conjugales ou <b>intrafamiliale. Le jugement reste valable pour autant que le candidat-locataire réside à l'adresse concernée.</b>	<b>5</b>
Le fait pour le ménage de compter au minimum une personne handicapée à plus de 66% (par personne handicapée) <sup>1</sup>	<b>5</b>
Le fait pour le ménage, attesté par un CPAS <b>ou le service social d'un centre d'hébergement d'urgence</b> , de compter une personne sans-abri	<b>5</b>
Le fait pour le ménage d'être monoparental	<b>4</b>
Le fait pour le ménage de compter au minimum une personne âgée de plus de 65 ans (par personne âgée de plus de 65 ans)	<b>2</b>
Le fait pour le ménage de compter au minimum un enfant à charge (par enfant)	<b>2</b>
La résiliation anticipée du bail par le bailleur en application du Code civil (validité pendant la durée du préavis et son éventuelle prorogation)	<b>1</b>

<sup>1</sup> Aucun point n'est accordé aux candidats en situation d'incapacité de travail ou d'invalidité. Seules les personnes dont le handicap a été reconnu sont concernées par ce critère (attestation générale de reconnaissance de handicap délivrée par la Direction générale des personnes handicapées).

L'ordre chronologique départage les ménages dont la demande a obtenu le même nombre de points.

#### 2. Date anniversaire

Chaque année, **au 1<sup>er</sup> janvier**, il est octroyé deux points de priorité supplémentaires au candidat-locataire.

§ 5 – Par dérogation au paragraphe 3, pour l'attribution des logements construits ou rénovés grâce aux subsides régionaux (« immeubles isolés » et « îlot social » ou dans le cadre des contrats de quartier), une priorité absolue est accordée aux personnes qui occupaient les logements avant la réalisation des travaux si elles répondent aux conditions de revenus en vigueur.

§ 6 – Le Collège des bourgmestre et échevins statue sur avis conforme de la Commission visée par l'article 9 du présent règlement.

Toute décision d'attribution d'un logement est formellement motivée.

§ 7 – **Le service compétent** notifie aux candidat-locataires non retenus, visés au § 1, les motifs de non-attribution et les

informent 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 sa date de réception.

#### **Article 8 – Conditions de revenus**

§1 – Le logement ne peut être attribué qu'aux ménages qui n'ont pas bénéficié pour l'année de référence d'un revenu imposable globalement supérieur aux seuils suivants :

- s'il s'agit d'un logement locatif moyen produit ou rénové via un subside régional accordé après l'entrée en vigueur de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 décembre 2017 relatif aux règles applicables aux logements mis en location par des opérateurs immobiliers publics et par les agences immobilières sociales, pour lequel le subside régional excède 33% du coût total de l'opération, les montants visés à l'article 31 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public, augmentés de vingt pour cent.

- s'il s'agit d'un logement locatif moyen produit ou rénové via un subside régional accordé après l'entrée en vigueur de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 décembre 2017 relatif aux règles applicables aux logements mis en location par des opérateurs immobiliers publics et par les agences immobilières sociales, pour lequel le subside régional n'excède pas 33% du coût total de l'opération, les montants visés à l'article 8 § 1er, 4° de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif à l'exercice des missions de rénovation urbaine de la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale, tel qu'il est déterminé en application de l'article 8 § 2 de ce même arrêté.

Les montants visés aux deux tirets précédents sont indexés à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du présent arrêté, en fonction de l'indice des prix à la consommation en vigueur le mois précédent celui de l'entrée en vigueur du présent arrêté.

En cas de dépassement des plafonds d'admission et lorsqu'au moment de la demande, les revenus du ménage se trouvent réduits par rapport à ceux de l'année de référence prise en compte, les revenus actuels sont pris en considération.

§ 2- Pour les autres logements communaux mis en location, les plafonds d'admission tels que prévus pour les logements sociaux (article 31 de l'AGRBC du 26/09/1996, modifié par l'ARGBC du 13 juillet 2017 et publié au M.B. le 6/10/2017) augmentés de 25%.

§ 3 - Le bail du ménage locataire dont les revenus de l'année de référence dépassent les seuils susmentionnés ne sera pas renouvelé à l'expiration de la période de 9 ans ou de l'expiration d'un triennat.

Le bail du ménage locataire dont la preuve des revenus de l'année de référence n'a pas été communiquée au service compétent ou dont les documents permettant d'établir leur montant sont inexacts ou incomplets ne sera pas renouvelé à l'expiration de la période de 9 ans ou de l'expiration d'un triennat.

Le cas échéant, un préavis de 6 mois sera notifié par courrier recommandé au ménage locataire.

#### **Article 9 – Commission d'attribution**

§ 1- Pour l'attribution en location des logements, une Commission d'attribution indépendante est créée par le Conseil communal, conformément à l'article 28bis du Code. Aucun de ses membres n'exerce de mandat politique.

§ 2- En application du présent règlement, la Commission se réunit à l'initiative du service compétent dès qu'un logement vacant est mis en location et rend un avis conforme désignant le candidat auquel le logement vacant doit être attribué. Cet avis est adopté à la majorité simple et transmis au Collège des bourgmestre et échevins pour entérinement.

§ 3- La Commission qui se dotera d'un règlement d'ordre intérieur rend également avis sur les dérogations visées à l'article 11, sur base de propositions présentées par le service compétent.

#### **Article 10 – Refus d'un logement**

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

- un logement pour lequel le montant du loyer exigible en ce compris les charges, excède les capacités financières du ménage ;
- un logement manifestement non adapté au handicap du candidat-locataire.

Peuvent également être considérés comme motivés, les refus suivants:

- pour raison médicale (accompagnée de certificats émanant de services médicaux spécialisés) ;
- en cas d'impossibilité pour le candidat-locataire de rentrer dans les lieux pour cause de force majeure.

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

§ 2- La situation ou la localisation du logement ne peut être considérée comme une raison valable de refus exception faite d'un ménage comptant une personne devant quitter son logement pour cause de violences conjugales **ou intrafamiliale**.

§ 3- L'absence de réponse dans les délais réglementaires (voir supra article 7§1) ou le non-respect du rendez-vous fixé, sans motif valable ou justificatif, pour la visite du logement équivaut à un refus non-motivé.

§ 4- En cas de refus non-motivé, la candidature sera proposée à la radiation. Il appartient à la Commission d'examiner les motivations des refus et les propositions de radiations et d'en décider.

§ 5- Il sera proposé à la Commission que le candidat-locataire inscrit sur plusieurs listes de type de logement (§ 2- article 6) soit radié de la liste du type de logement pour lequel il a été convoqué en cas de refus non-motivé. La candidature du candidat-locataire pour les autres types de logement auxquels il est inscrit est maintenue.

### **Article 11 - Dérogations**

Conformément à l'article 31 du Code, le Collège des bourgmestre et échevins ne peut déroger au règlement d'attribution que sur avis conforme de la Commission et uniquement :

1. s'il y a lieu d'appliquer le régime dérogatoire visé à l'article 5 §2 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 décembre 2017 relatif aux règles applicables aux logements mis en location par des opérateurs immobiliers publics et par les agences immobilières sociales ;
2. lorsque le demandeur se trouve en situation d'urgence extrême ;
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 ;
6. lorsque l'attribution se fait dans le cadre d'un plan de relogement de locataires d'habitations gérées par l'opérateur immobilier, vouées à réhabilitation.

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

### **Article 12 – Mutations**

§ 1- Les demandes de mutation sont traitées de manière identique aux nouvelles demandes.

Elles sont inscrites dans un registre différencié, appelé Registre des mutations, et y sont classées par ordre chronologique des demandes.

Chaque ménage se voit attribuer un nombre de points de priorité en fonction des critères définis à l'article 7 du présent règlement.

§ 2- Les demandes de mutation sont recevables lorsque le locataire demande à quitter un logement inadapté vers un logement adapté. Le caractère inadapté du logement est déterminé par la Commission d'attribution en fonction des critères tels que la taille, l'accessibilité, les revenus. En aucun cas la localisation peut être considérée comme un critère pertinent en la matière.

§ 3- Aucune mutation ne peut être accordée à un ménage locataire qui ne satisfait pas à l'ensemble de ses obligations contractuelles. Exception faite pour des arriérés de loyer qui ont fait l'objet d'un plan d'apurement accepté et respecté.

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

§ 5- Il peut être dérogé au principe de primauté de l'ordre chronologique d'inscription lorsque le logement communal devient inhabitable suite à une calamité survenue indépendamment de la responsabilité du locataire (incendie, inondation,...) ou lorsque le logement fait l'objet d'un rapport circonstancié du service technique.

§ 6- La mutation donne lieu à la conclusion d'un nouveau contrat de bail.

§ 7- Il pourra être mis fin au bail du ménage locataire qui occupe un logement **inadapté** à l'expiration de la période de 9 ans ou de l'expiration d'un triennat si:

- le ménage locataire, suite à l'introduction d'une demande de mutation, a refusé deux propositions de logement pour des motifs que la Commission d'attribution a jugé irrecevables ;

- le ménage locataire a refusé ou n'a pas répondu à la proposition de mutation suggérée par le service compétent telle que reprise au paragraphe 5 de l'article 12 du présent règlement au cours de l'année précédant l'expiration de la période de 9 ans ou de l'expiration d'un triennat.

Le cas échéant, un préavis de 6 mois sera notifié par courrier recommandé au ménage locataire.

### **Article 13 - Recours**

§ 1- Le recours en réformation visé par l'article 32, §2 du Code 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, 2° du présent règlement.

Les locataires dont la demande de mutation a été jugée irrecevable conformément à l'article 12 du présent règlement peuvent introduire un recours dans le mois de la notification de la décision de la Commission d'attribution.

Ce recours est adressé au Collège des bourgmestre et échevins par lettre recommandée ou par tout autre moyen permettant d'établir la preuve de la réception du courrier.

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

Le recours, de même que le délai pour son introduction, sont suspensifs de la décision attaquée.

§ 2- A partir de la date d'introduction du recours visée au paragraphe précédent, le Collège des bourgmestre et échevins statue sur le recours dans un délai d'un mois.

Le Collège des bourgmestre et échevins 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.

§ 3- Le candidat-locataire ou le locataire qui a obtenu gain de cause suite au recours qu'il a introduit contre une décision d'attribution d'un logement par la Commune à un autre locataire ou candidat-locataire – décision ayant pour effet de le léser – possède un droit absolu à l'attribution du premier logement adapté vacant.

### **Article 14 – Rapport annuel au Conseil communal**

Conformément à l'article 32, §3 du Code, le Collège des bourgmestre et échevins fait rapport annuellement de ses décisions d'attribution au Conseil communal.

Ce rapport mentionne, pour chaque logement attribué, les noms des demandeurs retenus, le calcul qui a permis de départager les demandeurs ou, le cas échéant, les motivations qui ont justifié le recours aux dérogations, le demandeur finalement retenu et les caractéristiques de son ménage et du logement.

### **Article 15 – Le bail**

§ 1- Le logement est donné en location dans le respect des dispositions civiles en vigueur concernant les baux de résidence principale.

§ 2- Pour pouvoir devenir locataire effectif, le candidat doit signer un contrat de bail avec la Commune. Ce contrat contiendra les principales dispositions réglant les droits et obligations des parties.

§ 3- Durée du bail :

Le logement est réputé avoir été conclu pour une durée de neuf ans.

Si aucun congé n'a été notifié au terme des 9 ans le bail est tacitement reconductible par triennat.

A l'issue de la période de 9 ans ou d'un triennat, le preneur et la bailleuse peuvent chacun résilier le contrat, sans motif et sans devoir verser d'indemnité, à condition de notifier un congé de 6 mois avant l'échéance.



#### § 4- Fin de bail à la demande du locataire :

Le locataire peut à tout moment mettre fin au bail moyennant un préavis de 3 mois prenant cours le premier jour du mois suivant celui au cours duquel il a été notifié au service compétent. Ce délai peut être réduit sur décision du Collège des bourgmestre et échevins **pour départ dans un logement social ou dans un centre d'hébergement spécifique**. La notification du préavis se fait obligatoirement par lettre recommandée.

#### § 5- Fin de bail pour non-respect des conditions, à la demande de la Commune :

Dans les cas repris ci-dessous, la Commune est en droit d'introduire un recours auprès de la juridiction concernée en vue d'une résolution judiciaire pouvant entraîner la fin du bail.

La demande de résolution judiciaire peut découler :

- du droit civil (non-paiement du loyer ou des charges)
- du non-respect des conditions du bail
- d'une sous-location avérée de la part du locataire
- du fait pour le locataire de devenir titulaire d'un droit réel principal ou accessoire sur un bien immobilier à usage de logement
- du fait pour le locataire de bénéficier de revenus supérieurs aux montants repris à l'article 8 avant l'échéance du bail.
- du fait pour le locataire d'occuper un logement **inadapté** et de répondre aux conditions reprises dans le paragraphe 8 de l'article 12 du présent règlement.

#### § 6- Reprise du bail après un divorce, une séparation entérinée par décision officielle ou une séparation entre cohabitants légaux en cas de présence d'enfant :

En cas de divorce, de séparation entérinée par une décision officielle ou de séparation entre cohabitants légaux, un nouveau bail sera dressé au nom du locataire ayant la garde principale des enfants et souhaitant poursuivre la location. Une demande écrite de reprise de bail en ce sens sera adressée au service compétent par lettre recommandée et contresignée par les deux ex-conjoints ou sur base d'une décision de justice.

En cas de garde alternée, le nouveau bail sera dressé au nom du membre du couple ayant le revenu le plus faible (hors pension alimentaire et allocations familiales).

Lorsque que le couple n'a pas d'enfant, un nouveau bail sera dressé, en l'absence de décision officielle ou de convention, au nom du membre du couple ayant le revenu le plus faible.

#### § 7- En cas de décès de l'un ou des deux parents :

En cas de décès de l'un de ou des deux parents, un nouveau bail sera adressé au nom du tuteur légal des enfants mineurs ou au nom de l'enfant majeur. Une demande écrite de reprise de bail en ce sens sera adressée au service compétent par lettre recommandée et contresignée par les membres survivant(s) du ménage ou par le tuteur légal.

Toutefois, si les héritiers le souhaitent, une demande écrite de fin de bail pourra être adressée par eux au service compétent. La fin de bail sera effective le premier jour du mois suivant.

### Article 16 – Le loyer

#### § 1- Calcul du loyer

- Le loyer à payer est fixé pour chaque logement par le Collège des bourgmestre et échevins sur base d'une proposition de la Commission d'attribution.

Le loyer à payer par le locataire est calculé sur base de la valeur locative estimée, indiquée dans le bail, sans toutefois qu'il ne puisse dépasser les montants suivants :

1) La fixation des loyers est régie conformément à l'article 16 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 décembre 2015 organisant les agences immobilières sociales pour les logements construits ou rénovés dans le cadre des contrats de quartier, pour les « immeubles isolés » et « îlot social », les montants étant indexés conformément à l'article 20 du même arrêté (cfr grille A.I.S).

2) Le loyer annuel initial ne peut excéder 6,5 pour cent du coût de revient du logement s'il s'agit d'un logement locatif moyen produit ou rénové via un subside régional accordé après l'entrée en vigueur de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 décembre 2017 relatif aux règles applicables aux logements mis en location par des opérateurs immobiliers publics et par les agences immobilières sociales, pour lequel le subside régional n'excède pas 33% du coût total de l'opération.

3) Pour tous les autres logements : sur une proposition de la Commission d'attribution. **La Commission d'attribution procédera à l'indexation automatique des loyers de base avant la mise en location d'un bien.**

#### § 2- Complément de loyer pour logement sur-adapté

Un ménage qui occupe un logement sur-adapté (une chambre excédentaire ou plus) doit payer un montant supplémentaire par chambre en complément du loyer calculé. Ce montant doit être payé en même temps que le loyer mensuel à raison d'un douzième (1/12) de la somme totale. **Ce montant suivra l'indexation du loyer.** Les ménages dans lesquels vit une personne handicapée, une personne de plus de 65 ans ou qui ont introduit une demande de mutation ne doivent pas payer de complément de loyer. Les chambres de moins de 6m<sup>2</sup> ne sont pas concernées.

#### **Article 17 – Charges locatives**

§ 1- Les charges locatives ne sont pas comprises dans le loyer. Elles correspondent soit à des dépenses réelles soit à un montant forfaitaire.

§ 2- Les charges ont trait à des dépenses communes, notamment pour l'entretien, le nettoyage éventuel, la consommation électrique commune, le chauffage (...) et sont partagées proportionnellement au nombre total des locataires ou de locataires qui en font usage.

§ 3- Tous les mois, le locataire se verra facturer une somme à titre d'avance sur lesdits frais.

§ 4- Endéans le mois qui suit le décompte annuel, le locataire a le droit de prendre connaissance des pièces justificatives justifiant ledit décompte (cf aux dispositions de la Loi sur les loyers).

#### **Article 18 – Garantie locative**

§ 1- La garantie locative est fixée à deux fois le montant du loyer mensuel en cas de versement fait en une fois sur un compte dépôt bloqué ou à trois fois le montant du loyer mensuel si le locataire règle une garantie locative via le CPAS.

§ 2- La remise des clés du logement est subordonnée à la remise de la preuve de la constitution de la garantie au bailleur ainsi que la souscription d'une police d'assurance du type « intégrale-incendie ».

#### **Article 19 – Remise de loyer**

Sur demande du locataire, le Collège des bourgmestre et échevins peut accorder, s'il y a lieu, des remises de loyer temporaires en application de l'article 233 de la Nouvelle Loi communale lorsqu'il se propose de faire réaliser des travaux de réparation ou d'amélioration par un entrepreneur agréé. Dans ce cas, le bail ou son avenant précisera la durée maximale dans laquelle les travaux devront être réalisés.

#### **Article 20 – Traitement des données personnelles**

Le service compétent recueille des données à caractère personnel afin de procéder à l'application du présent règlement et à la gestion administrative qui en découle. Conformément au Règlement Général sur la Protection des Données, les candidats-locataires et les locataires sont informés de l'usage des données les concernant. Leur consentement est requis.

#### **Article 21 – Entrée en vigueur**

Le présent règlement abroge le précédent.

Le règlement entre en vigueur **le 1<sup>er</sup> du mois qui suit son approbation au conseil.**