

# COMMUNE DE WATERMAEL-BOITSFORT

## Régie Foncière - Propriétés communales

### RÈGLEMENT D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS COMMUNAUX

#### Préambule

Vu l'Arrêté du 27 juin 2014 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux règles applicables aux logements mis en location par des opérateurs immobiliers publics et par les agences immobilières sociales publié le 30 juillet 2014 et entrant en vigueur rétroactivement le 1<sup>er</sup> juillet 2014 ;

Vu les nouvelles dispositions du Code bruxellois du Logement ;

Vu l'Arrêté Royal du 12 septembre 1977 organisant en Régie Foncière le service des achats et des ventes des propriétés communales à partir du 01 janvier 1978 ;

Vu l'approbation du règlement en séance du Conseil Communal du 24 mars 2015 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 décembre 2017 relatif aux règles applicables aux logements mis en location par certains opérateurs immobiliers publics et par les agences immobilières sociales et son annexe n°2 de l'arrêté précité concernant les logements communaux ;

Vu l'analyse finale de la légalité du règlement d'attribution au regard du cadre légal soumis par la Direction des Affaires Juridiques Logement du Service Public Régional de Bruxelles reçue le 19 août 2019 ;

Vu l'approbation du présent règlement en séance du Conseil Communal du 15 octobre 2019.

Vu la décision du Conseil Communal du 23 mai 2023 de suspendre temporairement les inscriptions au registre des candidatures des logements sociaux jusqu'à nouvel ordre, ensuite de rouvrir les inscriptions sous réserve de l'accord du Conseil Communal.

## **Article 1<sup>er</sup> – Champ d’application**

*Le présent règlement a pour objet d’établir les règles d’attribution des logements appartenant au patrimoine privé de la Commune de Watermael-Boitsfort et dont la gestion est confiée au Service de la Régie Foncière.*

Le présent règlement s’applique à tous les logements offerts en location par la commune au sens de l’article 26 du Code bruxellois du logement (ci-après « le Code »), à l’exception des logements de transit tels que définis par l’article 2, 22° du Code.

## **Article 1<sup>er</sup> bis – Définitions**

*Pour l’application du présent règlement, il faut entendre :*

*1° Logement : l’immeuble ou la partie d’immeuble utilisé ou affecté à l’habitation d’un ou de plusieurs ménages ;*

*2° Logement insalubre : chacun a droit à un logement décent. Il convient à cette fin de favoriser la mise à disposition d’un logement conforme aux règles de qualité (sécurité, salubrité et équipement), abordable financièrement, procurant une sécurité d’occupation, adapté au handicap, jouissant d’un climat intérieur sain, pourvu d’une bonne performance énergétique, connecté à des équipements collectifs et autres services d’intérêt général (notamment, écoles, crèches, centres culturels, commerces et loisirs). Il appartient aux pouvoirs publics, entre autres, de créer les conditions nécessaires à la réalisation de ce droit fondamental ;*

*3° Logement adapté : le logement conçu pour un type déterminé de ménage conformément aux normes établies à l’article 6 du présent règlement ;*

*4° Registre : le registre dans lequel les candidats locataires sont inscrits par la Commune conformément aux normes établies de l’article 5 du présent règlement ;*

*5° Candidat locataire : la personne ou les personnes qui introduisent une candidature en vue de prendre en location un logement communal conformément aux conditions d’admission visées aux articles 2, 3 et 4 du présent règlement ;*

*6° Locataire : la personne ou les personnes qui constituent un ménage ou en font partie et qui concluent un contrat de bail avec la Commune ;*

*7° Ménage : la personne seule ou l’ensemble des personnes, unies ou non par des liens familiaux, qui vivent habituellement ensemble dans le même logement ;*

*8° Personne handicapée : la personne considérée comme telle par 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 et par les sociétés immobilières de service public ;*

*9° Enfant à charge : l’enfant reconnu comme tel par 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 et par les sociétés immobilières de service public.*

## **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 emphytéose ou en usufruit, un bien immeuble affecté au logement.

3° Le ménage du candidat-locataire pour les logements de **type social** ne peut disposer de revenus supérieurs aux plafonds de revenus admissibles en vigueur dans les sociétés immobilières de service public. Les revenus nets imposables doivent être inférieurs à :

Personne isolée	<b>27.499,10 Euros *</b>
Ménage de plus d'une personne ne disposant que d'un revenu	<b>30.554,58 Euros *</b>
Ménage disposant de deux revenus ou plus	<b>34.919,57 Euros *</b>
Montant augmenté par enfant à charge	<b>+ 2.618,96 Euros *</b>
Montant augmenté par personne majeure handicapée	<b>+ 5.237,91 Euros **</b>

\* Les montants qui sont communiqués sont les montants de revenus maxima pour un ménage candidat-locataire en 2024. Ils sont actualisés annuellement.

\*\*Un enfant handicapé à charge = 2 enfants à charge.

Il est tenu compte des revenus des personnes partageant le même logement. Il n'est toutefois pas tenu compte des revenus des enfants à charge.

**Suite à la décision du Conseil Communal du 23 mai 2023, les inscriptions au registre des candidatures des logements sociaux sont suspendues temporairement jusqu'à nouvel ordre, ensuite de rouvrir les inscriptions sous réserve de l'accord du Conseil Communal.**

4° Le ménage du candidat-locataire pour les logements de **type moyen** ne peut disposer de revenus inférieurs aux plafonds de revenus admissibles en vigueur dans les sociétés immobilières de service public et supérieurs à :

Personne isolée ou ménage sans personne à charge	<b>55.043,76 Euros*</b>
Ménage avec 1 personne à charge	<b>61.924,38 Euros*</b>
Ménage avec 2 personnes à charge	<b>68.805,02 Euros*</b>
Ménage avec 3 personnes à charge	<b>75.685,64 Euros*</b>
Ménage avec 4 personnes à charge et plus	<b>82.566,28 Euros*</b>

\* Les montants qui sont communiqués sont les montants de revenus maxima pour un ménage candidat-locataire en 2024. Ils sont actualisés annuellement.

*Il est tenu compte des revenus des personnes partageant le même logement. Il n'est toutefois pas tenu compte des revenus des enfants à charge.*

*Pour la détermination du revenu dont il est question ci-dessus, il ne sera tenu compte que de la moitié du revenu imposable globalement du conjoint ou du cohabitant qui a le revenu imposable le moins élevé. La même règle s'applique s'il y a plusieurs cohabitants. <sup>1</sup>*

### **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 aux personnes à mobilité réduite devra comprendre dans son ménage au moins une personne à mobilité réduite.*

*La demande est appuyée d'une attestation générale de handicap établie par le SPF Sécurité sociale, Direction Générale des Personnes Handicapées et ce à durée indéterminée.*

### **Article 4 – Demande de logement**

**§1<sup>er</sup>.** 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 disponible sur le site internet de la Commune ou sur demande auprès du service de la Régie Foncière. 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, le cas échéant, un document attestant d'une inscription au registre des étrangers ;*

**2°** *une composition de ménage délivrée par l'Administration communale, le cas échéant lorsque le ménage attend un enfant, la demande devra être appuyée d'une déclaration de grossesse émanant d'un médecin témoignant du troisième mois de grossesse révolu ou de tous autres documents attestant de la venue proche d'un enfant ;*

**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 ;*

---

<sup>1</sup> Cette méthode de calcul s'inspire de l'arrêté du 26.09.2013 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à l'exercice des missions de rénovation urbaine de la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale publié au Moniteur belge le 24.10.2013.

4° 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 ;

5° les preuves des revenus de tous les membres du ménage n'ayant pas la qualité d'enfant à charge : dernier **avertissement extrait de rôle disponible (revenus 2021 - exercice 2022 pour une inscription en 2024)** ou à défaut, tout autre document permettant d'établir le montant des revenus des membres du ménage ;

Seuls les documents justificatifs repris dans l'Arrêté Ministériel du 7 décembre 2001 déterminant les documents justificatifs en matière de revenus pour l'introduction d'une demande de logement social sont recevables.

6° tout document jugé utile par l'Administration communale pour permettre de déterminer le nombre de points de priorité dont le candidat-locataire pourrait bénéficier.

Si le candidat locataire ne peut satisfaire à la condition visée au point 1°, il peut faire part de son intention d'introduire ultérieurement une demande de logement si au moins un des membres du ménage n'ayant pas la qualité d'enfant à charge remplit une des conditions suivantes :

- être en possession d'une attestation d'immatriculation ;
- avoir reçu un ordre de quitter le territoire non échu ou prorogé ;
- être en possession d'une annexe 35 délivrée en vertu de la loi du 15 décembre 1980, relative à l'accès au territoire, au séjour, à l'établissement et à l'éloignement des étrangers ;
- être en possession d'une [déclaration d'arrivée] non échue telle que prévue à l'annexe 3 délivrée en vertu de la loi du 15 décembre 1980, relative à l'accès au territoire, au séjour, à l'établissement et à l'éloignement des étrangers ;
- pouvoir fournir la preuve de l'introduction devant le Conseil d'Etat d'un recours contre une mesure d'éloignement du territoire prise sur base de la loi du 15 décembre 1980, relative à l'accès au territoire, au séjour, à l'établissement et à l'éloignement des étrangers.

La situation administrative du candidat-locataire devra impérativement être régularisée pour que son inscription dans le registre soit considérée comme recevable. Dans ce cas, son ancienneté sera calculée à partir du moment où il a fait part de son intention d'introduire ultérieurement une demande. La date du dépôt des documents cités ci-dessus faisant foi.

**§2.** La candidature est adressée à la commune 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 jours ouvrables** de l'introduction de la candidature, l'administration communale indique au candidat, le cas échéant, quels sont les documents manquants nécessaires à l'examen de sa demande. Dans ce cas, le candidat-locataire dispose d'un délai de **quinze jours ouvrables** pour compléter son dossier.

**§3.** A partir du jour où le dossier est complet, l'administration communale dispose d'un délai de **quinze jours ouvrables** 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 une attestation d'inscription mentionnant la date et l'heure de l'inscription, le numéro de candidature et les obligations à respecter pour le suivi de son dossier.

**§4.** Le candidat-locataire communique par **lettre recommandée** dans un délai maximal d'**un 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**.

Le candidat-locataire confirme **spontanément** sa candidature **tous les deux ans** dans les **30 jours** qui suivent la date d'anniversaire de son inscription. La confirmation est adressée à la commune par **courrier recommandé**, **courrier électronique** ou y est déposée contre **accusé de réception**.

Le candidat-locataire communique à l'administration une composition de ménage et 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.

A défaut, la commune envoie au candidat-locataire un courrier, à l'adresse indiquée sur le formulaire d'inscription, 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.

Le candidat-locataire ainsi radié ou de même celui qui aurait produit une fausse déclaration ne peut plus se réinscrire auprès du service de la Régie Foncière de Watermael-Boitsfort endéans un délai de **vingt-quatre mois** à dater du délai d'expiration **d'un mois** de la réception de la notification de la radiation du registre.

## Article 5 – Registre

**§1<sup>er</sup>.** Conformément à l'article 27, §1<sup>er</sup>, du Code, la commune 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. Il est tenu sans blanc ni interligne.

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

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

- 1° le logement qui lui a été attribué ;
- 2° le cas échéant, l'adresse de ce logement ;
- 3° la date de la décision d'attribution ;
- 4° le cas échéant, le motif de radiation du registre ;
- 5° le cas échéant son éligibilité à l'allocation-loyer.

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'opérateur ou au fonctionnaire délégué.

**§2.** Ce registre est accessible pour consultation à tout le moins aux demandeurs, aux conseillers communaux et conseillers CPAS 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, la commune 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

**§1<sup>er</sup>.** 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 de Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 novembre 2013 instituant une allocation de relogement.

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 pour une personne majeure seule ou un couple marié ou vivant maritalement. Les flats et studios sont réservés à des candidats isolés ou en couple ;

2° une chambre additionnelle par personne majeure seule supplémentaire, enfant supplémentaire. Cependant, **peuvent** occuper une seule chambre :

- **deux** enfants de **sexe différents** lorsqu'ils ont **moins de douze ans** ou deux personnes de même sexe ;
- **trois** enfants de **moins de douze ans**.

3° en dérogation au 1°, 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.

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*.

*En fonction des critères énumérés ci-dessus, un candidat-locataire peut être inscrit sur plusieurs listes de typologie de logement correspondant à la taille de son ménage.*

**§2.** *Lorsqu'un candidat-locataire dont le ménage est en attente d'un enfant, pour faire valoir l'enfant à venir dans la composition du ménage, la candidature devra être appuyée d'une*

*déclaration de grossesse émanant d'un médecin témoignant du troisième mois de grossesse révolu ou de tous autres documents attestant de la venue proche d'un enfant.*

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

**§1<sup>er</sup>.** Lorsque, conformément à l'article 30 du Code, la commune doit attribuer en location un de ses logements vacants, le service administratif compétent veille à contacter, par courrier recommandé, ou par tout autre moyen permettant d'établir la preuve de la réception du courrier, y compris par courrier électronique avec demande d'accusé de réception pour autant que le demandeur concerné ait expressément et par écrit demandé le recours à ce mode de communication et qu'il n'y ait pas renoncé entre temps. Ce mode de communication ne peut lui être imposé, les 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 courrier adressé aux demandeurs concernés contient les informations suivantes :

- *la disponibilité et le type de logement concerné ;*
- *l'adresse du logement concerné ;*
- *l'étage du bien ;*
- *le loyer qui en sera demandé ;*
- *le montant des éventuelles charges locatives fixes et des provisions de charge ;*
- *les modalités de visite du bien, à savoir la date, l'heure et le lieu du rendez-vous ;*
- *les modalités et 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.*

**§2.** A l'exception des dérogations visées à l'article 10 du présent règlement, le Collège des Bourgmestre et Echevins attribue le logement, sur avis conforme de la Commission d'attribution au candidat-locataire satisfaisant à toutes les conditions de l'article 30 § 2 du Code.

**§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.	<i>La personne dont le bailleur a mis fin anticipativement au bail, sans que cette rupture anticipée ne résulte d'une faute du locataire. Ce titre de priorité n'est toutefois accordé que si le congé est conforme au prescrit légal ou à défaut, si le candidat établit qu'il a entrepris les démarches en</i>	2 points
----	--	----------

	<i>vue de le rendre conforme au prescrit légal. Ces deux points de priorité restent valables durant la durée du préavis, et de son éventuelle prorogation, majorée de trois mois.</i>	
2.	<i>La personne seule ayant à sa charge au moins un enfant.</i>	2 points
3.	<i>La personne handicapée ou la personne ayant à sa charge une ou plusieurs personnes handicapées (son statut devant être constaté par une attestation générale de handicap établie par le SPF Sécurité sociale, Direction Générale des Personnes Handicapées).</i>	2 points
4.	<i>La personne qui quitte un logement insalubre qu'elle habite depuis plus de deux ans.</i>	2 points
5.	<i>Le locataire qui occupe un logement inadapté, depuis deux ans au moins, dans une SISP (Société Immobilière de Service Public) pour autant que celle-ci n'ait pu accéder à sa demande à l'échéance de douze mois prenant cours à la date d'introduction de la demande de mutation ou que son patrimoine ne comporte aucune habitation adaptée à cette fin.</i>	2 points
6.	<i>La personne âgée de plus de soixante ans.</i>	2 points
7.	<i>Le prisonnier de guerre, l'invalidé de guerre ou leur veuve ou leur veuf. La victime d'acte de terrorisme.</i>	2 points
8.	<i>Le ménage comprenant au moins une personne âgée de moins de trente-cinq ans ayant au moins deux enfants à charge.</i>	2 points
9.	<i>La personne bénéficiant d'une allocation de loyer à l'intervention de la Région dans le cadre de la législation en vigueur à cet égard et arrivant en fin de droit.</i>	2 points
10.	<i>Le candidat locataire qui souhaite se rapprocher de ses parents ou de ses enfants et habitants à Watermael-Boitsfort.</i>	1 point
11.	<i>Chaque année, à la date anniversaire de l'inscription dans le registre du candidat locataire.</i>	1 point

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

**§5.** *Les candidats-locataires disposent d'un délai maximum de cinq jours ouvrables à dater de la visite pour donner leur réponse, favorable ou non, par **lettre recommandée** ou est déposée contre **accusé de réception**. Une absence de réaction ou une réaction tardive est assimilée à un refus.*

*Le candidat-locataire ne se présentant pas au rendez-vous fixé doit se manifester endéans les **dix jours ouvrables** à dater du jour du dit rendez-vous et ainsi justifier son absence par un*

*motif valable, faute de quoi celle-ci sera assimilée à un refus.*

**§6.** Le Collège des Bourgmestre et Echevins statue sur avis conforme de la Commission visée par l'article 8 du présent règlement.

Toute décision d'attribution d'un logement est formellement motivée et répond aux prescriptions de la loi du 29 juillet 1991 sur la motivation formelle des actes administratifs.

**§7.** Le Collège des Bourgmestre et Echevins notifie aux candidats-locataires non retenus, visés au §1<sup>er</sup> 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 sa date de réception.

**§8.** Le bail prendra effet au **maximum le 1<sup>er</sup> jour du troisième** mois suivant la notification de l'attribution au candidat-locataire.

## **Article 8 – Commission d'attribution**

**§1<sup>er</sup>.** Pour l'attribution en location de logements par une commune, une commission d'attribution indépendante est créée par le Conseil communal.

Aucun de ses membres n'exerce un mandat politique.

**§2.** Elle est composée de 5 personnes désignées par le Conseil communal et dont les membres sont des fonctionnaires communaux. Ils sont répartis comme suit :

- 2 personnes du Service de la Régie Foncière ;
- 1 personne du Service de la Recette ;
- 1 personne du Service Juridique ;
- 1 personne du Service de la Vie Sociale.

*Une présence de minimum 3 membres est requise pour pouvoir émettre un avis. Chaque service concerné désigne un représentant principal et un suppléant.*

**§3.** En application du présent règlement, la Commission se réunit dès qu'un logement vacant est mis en location et rend un avis désignant le candidat auquel le logement vacant doit être attribué. Cet avis est adopté à la majorité simple, est transmis au Collège des Bourgmestre et Echevins qui ne peut en aucun cas y déroger.

## **Article 9 – Refus d'un logement**

*Tout 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 les charges, excède les capacités financières du ménage ;*

*2° un logement manifestement non-adapté au handicap du candidat locataire.*

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

*Dans le cas contraire, le candidat-locataire perd les points de priorité dus à l'ancienneté. Le candidat-locataire qui, sans un motif valable refuse à deux reprises une proposition de logement adapté qui lui est faite est radié du registre et ne peut plus se réinscrire auprès du service de la Régie Foncière de Watermael-Boitsfort endéans un délai de **vingt-quatre mois** à dater de la réception de la notification de la radiation du registre.*

*Dans tous les cas, le Collège des Bourgmestre et Echevins statue sur avis conforme de la Commission et notifie sa décision par courrier recommandé au candidat locataire.*

## **Article 10 – Dérogations**

Conformément à l'article 7 § 1er de l'arrêté du Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale du 21 décembre 2017, le Collège des Bourgmestre et Echevins ne peut déroger au Règlement d'attribution sauf :

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 Bruxelles-Capitale du 21 décembre 2017 ;
2. lorsque le demandeur se trouve en situation d'urgence extrême dont notamment :
  - *la personne ou le ménage devant quitter son logement pour cause de violence au sein de son ménage. Cet élément doit être attesté par un certificat médical, un procès-verbal d'audition fait auprès de la police ainsi que d'éléments probants repris au minimum dans deux rapports sociaux ;*
  - *la personne victime de la perte de jouissance liée aux caractéristiques techniques du logement. rendant le logement inoccupable (incendie, inondation, tremblement de terre ainsi que les calamités naturelles). Cette inhabitabilité devant être attestée par une attestation des services des pompiers ou de la police.*
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 gérés par l'opérateur immobilier public, vouées à réhabilitation ;
7. lorsqu'un logement est nécessaire pour les besoins de conciergerie.

## **Article 11 – Mutations**

**§1<sup>er</sup>** *A sa demande, le locataire occupant un logement devenu inadapté peut se voir proposer*

*un logement adapté vacant. Le caractère inadapté du logement est apprécié par la Commission en fonction des critères tels que la taille du logement, l'accessibilité ou les revenus. Le candidat-mutation devra être en ordre de paiement de son loyer et de ses charges ou respecter un plan d'apurement et ne pas se trouver dans une situation provoquant un risque de surendettement.*

**§2.** *Une proposition de mutation peut être suggérée à tout ménage locataire occupant un logement disposant d'une chambre excédentaire vers un logement de taille moins importante.*

*La mutation deviendra obligatoire pour tout ménage locataire occupant un logement disposant d'au moins deux chambres excédentaires. Le ménage doit alors accepter une mutation vers un logement, de confort semblable et situé dans un rayon de 2 kilomètres, adapté à sa nouvelle situation de famille.*

*Cette disposition ne concerne pas les locataires âgés de 70 ans et plus.*

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

**§4.** *Un pourcentage (déterminé par le comité d'attribution) des logements vacants est réservé aux ménages dont le logement est sur-occupé. Ces demandes de mutation sont inscrites sur une liste différenciée (appelée registre des mutations) et y sont classées par ordre chronologique.*

**§5.** *Lorsqu'un locataire dont le ménage comprend une femme enceinte, la mutation devra être appuyée d'une déclaration de grossesse émanant d'un médecin témoignant du troisième mois de grossesse révolue.*

**§6.** *Lorsqu'un logement du parc locatif de la Régie Foncière nécessite une rénovation lourde pour cause de vétusté ou d'insalubrité, un logement adapté (ou à défaut un logement non-adapté à titre temporaire) est proposé au locataire habitant le logement concerné. Le ménage doit alors accepter une mutation vers un logement de confort semblable et situé dans un rayon de 2 kilomètres, adapté à sa situation de famille.*

*Le locataire inscrit volontairement au registre des mutations devra accepter le premier logement adapté proposé par la Commune sous peine d'être radié du dit registre et cela de manière définitive.*

*Le locataire inscrit obligatoirement au registre des mutations devra accepter le premier logement adapté proposé par la Commune sous peine de non renouvellement de sa convention de bail.*

**§7.** *Le locataire ne pourra pas introduire de demande endéans les **3 années** de la conclusion de son bail, sauf dérogation appréciée par la Commission.*

## Article 12 – Recours

§ 1<sup>er</sup> 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, §3, du présent règlement.

Ce recours est adressé au Collège des Bourgmestre et Echevins par lettre recommandée. Le recours indique précisément la décision contestée et les motifs qui le fondent. L'usage de cette voie de recours n'empêche pas l'introduction d'un recours selon les voies ordinaires.

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

Le Collège des Bourgmestre et Echevins confirme ou réforme la décision contestée. Lorsque le candidat-locataire obtient gain de cause, il obtient l'octroi d'un droit absolu à l'attribution du premier logement adapté devenu vacant.

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

## Article 13 – Bail

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

§ 1<sup>er</sup> Dans le cadre des **logements sociaux**, le bien est donné en location pour une durée déterminée de **9 ans** et le montant du loyer annuel est calculé selon la méthode en vigueur dans les sociétés immobilières de service public.

*Le contrat est consenti pour une durée déterminée de **9 ans** et prend fin aux termes de neuf ans.*

*Au terme du bail, il est prolongeable pour une période de **9 ans** si, après vérification par le service de la Régie Foncière, le locataire remplit toujours les conditions reprises à l'article 2 relatives aux conditions d'admissions aux logements communaux.*

*A défaut pour le locataire de remplir ces conditions, la Commission d'attribution analysera l'historique des revenus afin d'examiner l'importance du dépassement de la limite de revenus et statuera. Si la conclusion abouti à un dépassement temporaire ou de minime importance, alors le bail sera prolongé pour une période de **9 ans**, le cas échéant le contrat de bail prendra fin moyennant un préavis de **6 mois** notifié par **lettre recommandée**.*

*Cette mesure n'est pas applicable à un locataire âgé de **70 ans** et plus.*

**Le montant du loyer :**

- ne peut jamais être inférieur à 106,26 euros/mois (pour l'année 2023) ;
- ne peut être inférieur à la moitié du loyer de base ;
- ne peut être supérieur au double du loyer de base ;
- ne peut être supérieur de plus de 20% par rapport au loyer du mois d'août de l'année précédente.

*En cours d'année, le loyer ne peut en principe être adapté que lorsque les revenus du ménage se trouvent réduits d'au moins 20% par rapport à ceux dont il a été tenu compte pour la fixation du loyer réel.*

*Lors de la révision annuelle, le loyer réel peut être modifié en fonction des éléments suivants :*

- le **loyer de base** est fixé annuellement sur base d'une indexation du prix de revient du logement, liée à l'indice santé du mois d'août ;
- le **revenu de référence** est adapté annuellement sur base de l'indice santé du mois d'août ;
- le **loyer réel** est ajusté annuellement en fonction de la hausse ou de la baisse des revenus indexés du ménage ;
- les changements intervenus dans la situation familiale peuvent avoir une incidence sur le loyer à payer.

**§2.** Dans le cadre des **logements moyens**, le bien est donné en location pour une durée déterminée de **3 ans**. Avant l'échéance du bail, les revenus du locataire seront demandés afin de vérifier s'ils correspondent encore aux conditions d'accès à ce type de logement.

Le contrat est consenti pour une durée déterminée de **3 ans** et prend fin aux termes de trois ans.

Aux termes des 3 ans, il est prolongeable pour une période de **6 ans** si, après vérification par le service de la Régie Foncière, le locataire remplit toujours les conditions reprises à l'article 2 relatives aux conditions d'admissions aux logements communaux.

A défaut pour le locataire de remplir ces conditions, la Commission d'attribution analysera l'historique des revenus afin d'examiner l'importance du dépassement de la limite de revenus et statuera. Si la conclusion aboutit à un dépassement temporaire ou de minime importance, alors le bail sera prolongé pour une période de **9 ans**, le cas échéant le contrat de bail prendra fin moyennant un préavis de **6 mois** notifié par **lettre recommandée**.

Cette mesure n'est pas applicable à un locataire âgé de **70 ans** et plus.

Les prix indicatifs des loyers pour les logements moyens sont fixés sur base de la grille suivante :

<b>GRILLE DES LOYERS - RF 2024 LOGEMENT MOYENS</b>					
Typologie du logement	Logement de petite surface	Logement de surface moyenne	Logement de grande surface		Supplément pour jardin
	- de 58 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>	+ de 58 m <sup>2</sup>		
1CH	€ 673	€ 706	€ 737	+	€ 61
	- de 82 m <sup>2</sup>	82 à 85 m <sup>2</sup>	+ de 85 m <sup>2</sup>		
2CH	€ 860	€ 889	€ 920	+	€ 61
	- de 100 m <sup>2</sup>	100 à 125 m <sup>2</sup>	+ de 125 m <sup>2</sup>		
3CH	€ 981	€ 1.012	€ 1.064	+	€ 61
	- de 120 m <sup>2</sup>	120 à 160 m <sup>2</sup>	+ de 160 m <sup>2</sup>		
4CH	€ 1.104	€ 1.135	€ 1.167	+	€ 61
	- de 150 m <sup>2</sup>	150 à 180 m <sup>2</sup>	+ de 180 m <sup>2</sup>		
5CH	€ 1.167	€ 1.193	€ 1.226	+	€ 61

\*grille indexée annuellement selon l'indice santé de référence de décembre 2019.

### Article 14 – Rapport annuel au Conseil communal

Conformément à l'article 32, §3 du Code : L'opérateur immobilier public fait rapport annuellement de ses décisions d'attribution à l'organe qui a édicté le règlement d'attribution prévu à l'article 27.

Ce rapport mentionne les noms des demandeurs retenus en application de l'article 30§1<sup>er</sup> pour chaque logement attribué, le calcul qui a permis de répartir les demandeurs ou, le cas échéant les motivations qui ont justifié le recours à l'article 31, le demandeur finalement retenu et les caractéristiques de son ménage et du logement.

### Article 15 – Accès à l'information

Le Collège des Bourgmestre et Echevins ne peut recueillir que les données strictement nécessaires à l'application du présent règlement.

Les candidats locataires sont informés de la transmission des données les concernant et de la possibilité de les faire rectifier ou supprimer.

Lorsqu'ils sont consultés par des personnes extérieures à la Commune, le registre, la décision d'attribution, le rapport annuel ainsi que l'inventaire visé à l'article 23ter du Code Bruxellois du Logement reprennent des données dépersonnalisées, ne permettant pas d'identifier les candidats locataires.