

REGLEMENT D'ATTRIBUTION DE L' AIS SAINT-GILLOISE THEODORE VERHAEGEN

Article 1 – Champ d'application :

Le présent règlement s'applique à tous les logements offerts en location par les agences immobilières sociales (AIS), 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, 24° du Code.

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

Diverses conditions sont à remplir pour pouvoir être candidat :

- Le candidat locataire doit être majeur, mineur émancipé ou mineur mis en autonomie ;
- Ne pas être propriétaire : aucun membre du ménage du candidat-locataire ne peut posséder, en plein propriété, en emphytéose ou en usufruit un bien immeuble affecté au logement ;
- Ne pas occuper un logement social ou un logement géré par une AIS ou le Fonds du logement
- Le ménage du candidat locataire ne peut disposer en 2017 de revenus supérieurs à :
 - 22.196,11 € pour une personne isolée ;
 - 24.662,36 € pour un ménage avec un revenu ;
 - 28.185,59 € pour un ménage avec au moins deux revenus ;
 - 2.113,91 € supplémentaires par enfant à charge ;
 - 4.227,83 € supplémentaires par personne handicapée dans le ménage.

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 devra être en mesure d'apporter la preuve d'une absence de créances locatives vis-à-vis de bailleurs précédents. Si le candidat n'est pas tenu à honorer un loyer au moment de l'inscription, il devra pouvoir le justifier par tout document probant (exemple : contrat de bail au nom de quelqu'un autre personne que le candidat + composition de ménage).

Il peut être dérogé à cette condition spécifique si le candidat est en situation de surendettement et suivi par un service de médiation de dettes reconnu.

Le candidat locataire qui souhaite se voir attribuer un logement soumis à un régime particulier, tels que des logements adaptés à des personnes à mobilité réduite, devra fournir les documents validant l'état de sa demande.

Il peut être dérogé à la condition de revenus dans les situations de surendettement moyennant accord du Conseil d'Administration (ci-après, « CA ») de l'AIS Saint-Gilloise « Théodore Verhaegen ». L'arrêté AIS du 17 décembre 2015, publication au MB le 08/01/2016, prévoit que les revenus (montant net imposable) ne peuvent dépasser le double du revenu d'admission dans le logement social.

Les demandes de dérogation à l'inscription au registre seront soumises au CA sur base d'un rapport établi par le service social chargé de la guidance budgétaire ou de la médiation de dettes.

Article 4 – Demande de logement

§1. La procédure d'introduction de la demande de logement sont introduites suivant des modalités spécifiques :

- Le formulaire de demande sera remis au candidat locataire, soit lors des permanences organisées par l'AIS Saint-Gilloise « Théodore Verhaegen », soit par l'un des services sociaux conventionné (c'est-à-dire disposant d'une convention de partenariat spécifique avec l'AIS Saint-Gilloise « Théodore Verhaegen ») ;
- Le formulaire de demande sera dûment complété, à l'aide du service social conventionné du choix du locataire, sauf si le candidat locataire ne répond pas aux critères d'entrée en suivi des dits services sociaux. Dans un tel cas, le candidat locataire aura le choix de remplir le formulaire à l'aide d'un service social de son choix ;
- Le formulaire de demande sera remis complet, signé par l'ensemble des membres majeurs du ménage, par le candidat locataire à l'AIS Saint-Gilloise « Théodore Verhaegen ».

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;
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. 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 de revenus de tous les membres du ménage n'ayant pas la qualité d'enfant à charge: dernier avertissement extrait de rôle disponible ou à défaut, tout autre document permettant d'établir le montant des revenus des membres du ménage;
6. tout document jugé utile par l'AIS Saint-Gilloise « Théodore Verhaegen » pour permettre de déterminer le nombre de points de priorité dont le candidat-locataire pourrait bénéficier.

Les éléments non attestés par des documents probants ne seront pas pris en considération dans la candidature.

§2. La candidature à l'AIS Saint-Gilloise « Théodore Verhaegen » est déposée contre accusé de réception, la date de l'accusé de réception fait foi quant à la date et l'heure d'introduction de la candidature. Dans les quinze jours ouvrables de l'introduction de la candidature, l'AIS Saint-Gilloise « Théodore Verhaegen » 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. L'AIS dispose d'un délai de quinze jours ouvrables, à partir du jour où le dossier est complet, pour se prononcer sur la recevabilité de la candidature et notifier sa décision, dûment motivée, au candidat, par courrier recommandé. En cas de retard dans cet examen de recevabilité, la candidature est

automatiquement validée. 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 de son dossier.

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

Le candidat-locataire confirme, à la demande de l'AIS Saint-Gilloise « Théodore Verhaegen », sa candidature tous les 2 ans, dans les 30 jours de la date d'anniversaire de son inscription. La confirmation biennale du candidat est adressée à l'AIS Saint-Gilloise « Théodore Verhaegen » par courrier électronique ou courrier recommandé (ou y est déposée contre accusé de réception). Ainsi, tous les deux ans en janvier, chaque candidat locataire est invité à transmettre un formulaire de mise à jour de sa candidature en y joignant une copie de sa composition de ménage au 1er janvier et une copie de son dernier avertissement extrait de rôle. 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 automatiquement radié du registre s'il ne confirme pas son inscription dans le mois de la réception de ce courrier.

Article 5 – Registre

§1er Conformément à l'article 27, §1er, du Code, l'AIS Saint-Gilloise « Théodore Verhaegen » 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 et la composition du ménage.

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

1. les différentes caractéristiques de sa situation dont il est tenu compte pour l'attribution du logement, à l'exception de son identité. Il s'agit à la fois des informations permettant d'identifier le caractère adapté d'un logement disponible (comme à titre non exhaustif la composition familiale, la situation de santé ou l'existence d'un handicap) 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'AIS « Théodore Verhaegen » et au fonctionnaire délégué du Gouvernement.

§2. Ce registre est accessible pour consultation à tout le moins aux demandeurs, aux Conseillers communaux, aux conseillers des CPAS 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.

§ 4. L'inscription dans les listes de candidature ne sera ouverte que si le délai d'épuisement de la réserve est inférieur à un an. L'inscription dans ces listes sera refermée dès que ce même délai deviendra supérieur à 2 ans. Ces règles sont appliquées par catégorie de logement.

Une possibilité de réouverture exceptionnelle pendant les périodes de fermeture pourra être réalisée, en fonction des possibilités du service, sur base d'une décision du coordinateur et l'un des membres du conseil d'administration de l'AIS Saint-Gilloise « Théodore Verhaegen ». Cette réouverture veillera à respecter le critère de limitation du temps d'attente des candidats locataires.

Article 6 – Caractère adapté du logement

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.

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 ou couple marié ou vivant maritalement 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, à la condition que la chambre soit de 9m² min ;
 - trois enfants de moins de douze ans, si la chambre fait 12m² min ;
- 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.

Article 7 – Procédure d'attribution du logement

§1er. Lorsque, conformément à l'article 30 du Code, l'AIS doit attribuer en location un de ses logements vacants, elle veille à contacter, par courrier recommandé, ou par tout autre moyen permettant d'établir la preuve de la réception du courrier, les demandeurs figurant au registre, dont la candidature est en adéquation avec le logement disponible et qui sont les mieux classés en termes de points de priorité.

Un courrier adressé aux demandeurs concernés contient les informations suivantes : la date de visite du logement, le type de logement, les conditions (loyer, charges, garantie locative) et l'adresse du logement en donnant la rue mais sans préciser le numéro.

Le loyer indiqué est celui prévu dans le mandat de gestion ou dans le bail principal. L'intervention dans le loyer «obligatoire» est également annoncée en précisant que celle-ci est accordée sous réserve que le candidat soit dans les conditions de revenus.

Le contact comme le courrier précisent clairement que le logement est proposé à la famille sous réserve:

- Du contrôle que toutes les conditions d'admission de la candidature sont bien remplies. A cette fin une composition de ménage et une attestation de revenus devront être remis lors de la visite à domicile.
- S'il apparaît que la composition de ménage n'est plus adaptée, le candidat est invité à transmettre une nouvelle composition de ménage et sa candidature est remise en attente.
- S'il apparaît que les conditions de revenus, de propriété ou d'occupation d'un logement non-public (AIS, Logement social, Fonds du logement ne sont plus remplies, le candidat est informé de l'annulation de sa candidature. Cette annulation est confirmée par courrier.

Si le candidat ne donne aucune suite à la proposition dans les 3 jours ouvrables après envoi du courrier ou après un contact téléphonique, la candidature est annulée.

La candidature sera sélectionnée sur base :

1. de l'ancienneté ;
2. des critères donnant droit à des points de priorité ;
3. de l'adaptation du logement (composition de ménage) ;
4. par dérogation, les logements situés au rez-de-chaussée ou desservis par un ascenseur sont proposés prioritairement aux candidats ayant fait état dans leur formulaire de candidature de problèmes de santé ou de mobilité, justifiés par un certificat médical ou une attestation d'handicap.

Critères donnant droit à des points de priorité

Une pondération de priorité sera établie pour les critères suivants :

1° Bénéficiaire de 3 points de priorité :

- Les candidats locataires qui sont dans l'obligation d'abandonner leur logement pour cause d'insalubrité ;

Pour bénéficier de ces points de priorité, les candidats devront remettre à l'AIS une copie de l'avis de fermeture ou d'insalubrité les contraignant à devoir abandonner leur logement. A titre informatif, ils pourront lors de l'inscription déjà fournir un rapport circonstancié d'un organisme spécialisé faisant état de l'insalubrité, sachant que la validation des points de priorité ne sera effective que sur présentation de l'avis lors de l'attribution du logement.

2° Bénéficiaire de 2 points de priorité :

- Les candidats locataires dont le ménage comprend au moins une personne handicapée (reconnue à plus de 66%) ;

Pour bénéficier de ces points de priorité, les candidats devront remettre une composition de ménage et une attestation du ministère de la prévoyance sociale prouvant le handicap d'une des personnes du ménage.

3° Bénéficiaire d'un point de priorité :

- Les candidats locataires sans-logement fixe, considéré ici au sens large, c'est-à-dire en rue, en centre d'urgence, en maison d'accueil, en centre pour réfugiés politique (contraints de devoir le quitter suite à une régularisation), en maison d'arrêt ou en prison (dont le logement participe à leur processus de réinsertion) ou hospitalisés ou internés, sans solution d'hébergement à leur sortie ;

Pour bénéficier de ces points de priorité, les candidats devront remettre tout document prouvant qu'il appartient à l'une de ces catégories (radiation d'office, adresse de référence, attestation du centre (d'accueil / de détention / hôpital) + rapport social).

- Les familles mono-parentales ;

Pour bénéficier de ces points de priorité, les candidats devront être en mesure de le prouver via une composition de ménage récente.

- Les candidats-locataires dont le ménage comprend au moins une personne âgée de 60 ans et plus ;

Pour bénéficier de ces points de priorité, les candidats devront être en mesure de le prouver via la présentation de leur carte d'identité ou titre de séjour.

- Les candidats locataires en situation de sur-endettement ;

Pour bénéficier de ces derniers points de priorité, les candidats devront remettre une attestation d'un service de médiation de dettes reconnu, d'un CPAS ou d'un administrateur de biens.

4° Points supplémentaires par années d'ancienneté :

Les candidats-locataires se voient attribués 1 point d'ancienneté supplémentaire au 1er janvier de chaque année.

Tous les critères doivent être attestés par des documents probants.

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

§2. Un comité d'attribution, composé de deux administrateurs et du président du C.A, examine toutes les questions pouvant se poser quant au respect des conditions d'attribution. Il pourra se tenir en séance ou par tout autre voie de communication permettant au comité de mener à bien sa mission (exemple : voie électronique).

§3. Toute décision d'attribution d'un logement est formellement motivée. Dans la décision d'attribution, l'AIS propose systématiquement l'allocation-loyer aux candidats-locataires qui entrent dans les conditions d'octroi de cette aide et qui intègrent un logement au loyer plafonné, conformément à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 juin 2012 instituant une allocation-loyer.

§4. 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.

Article 8 – 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.

Sauf justification objective de l'inadéquation du logement proposé par le candidat locataire (problèmes de santé, handicap, etc.), il perdra automatiquement l'ensemble de ses points de priorité lié à l'ancienneté et la date d'inscription sera amendée à la date de refus du logement visité.

Une absence de réponse à une attribution de logement entraîne la radiation de la candidature sauf si le candidat-locataire peut attester qu'il était dans l'impossibilité de donner suite au courrier.

Article 9 - Dérogations

Conformément à l'article 31 du Code, l'AIS Saint-Gilloise « Théodore Verhaegen » ne peut déroger au Règlement d'attribution qu'en faveur d'un demandeur en situation d'extrême urgence. Cette dérogation doit être formellement motivée et mentionnée en marge du Registre.

Elle devra faire l'objet de l'approbation d'au moins le coordinateur et du comité d'attribution. Un rapport social circonstancié sera exigé. Le candidat bénéficiant de cette dérogation devra justifier d'une situation d'extrême urgence, ne donnant pas déjà droit à des points de priorité. Le nombre annuel de dérogations ne peut en aucun cas être supérieur à 40% du total des attributions effectuées au cours de l'année civile précédente.

Article 10 - Mutations

§1er. A sa demande, le locataire occupant un logement devenu inadapté peut se voir proposer un logement adapté vacant. Le caractère adapté du logement est apprécié en fonction des critères tels que la taille du logement, l'accessibilité ou les revenus.

Une mutation peut être demandée par un locataire/ ménage pour les raisons suivantes:

- Le locataire doit quitter à courte ou moyenne échéance son logement (ex : logement mis en vente, fin de bail non prolongeable, etc.)
- Le logement est surpeuplé(en accord avec les normes ADIL) ou sous-peuplé suite :
 - à un regroupement familial ;
 - à une/des naissances ;
 - à l'âge des enfants (ex. femmes isolées qui vivent avec un enfant dans un logement une chambre et dont l'enfant atteint l'âge de 12 ans, ou couples qui vivent avec deux ou trois enfants (F/M) dans un logement deux chambres, et dont un des enfants atteint l'âge de 12 ans).
- Problème de santé / mobilité qui nécessite un logement au rez-de-chaussée ou avec ascenseur, sur base d'un certificat médical (et qui empêche la personne de vivre dans son logement).
- Logement nécessitant que le locataire / ménage quitte le logement pour que des travaux de rénovation y soient effectués.
- Passage d'un logement de cohabitation (habitat solidaire) à un logement individuel.

Les demandes seront examinées au cas par cas et en fonction des critères suivants:

- Les demandes de mutation pour logements mis en vente, ou dont le mandat/bail principal prend fin sont, a priori, prioritaires sur les autres mutations (pour autant que le nouveau propriétaire ne s'engage pas à mettre son logement en gestion à l'AIS).
- La décision de mutation est prise par l'équipe de l'agence immobilière sociale uniquement qui tient compte outre ces différents critères de l'ancienneté de la demande.
- Le locataire se voit proposer un maximum de 2 logements.
- Le locataire doit avoir apuré ses créances, ou respecter scrupuleusement un plan d'apurement, avant de se voir proposer un logement

§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 disposant d'au moins une chambre excédentaire vers un logement de taille moins importante.

§4 Un pourcentage 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.

Article 11 – Recours

§ 1er 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 fonctionnaire délégué du Gouvernement par lettre recommandée.

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

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

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

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

A défaut de notification de la décision dans un délai de 40 jours faisant suite au dépôt à la poste du recommandé visé au §1er, le requérant peut, par lettre recommandée, adresser un rappel au fonctionnaire délégué du Gouvernement. Si, à l'expiration d'un nouveau délai de 20 jours prenant cours à la date du dépôt à la poste de l'envoi recommandé contenant rappel, le requérant n'a pas reçu de décision, son recours est réputé fondé.

Article 12 – Bail

Le logement est donné en location dans le respect des dispositions civiles en vigueur concernant le bail de résidence principale.
