

Annexe 7 Règlement d'attribution des agences immobilières sociales
AGENCE IMMOBILIERE SOCIALE DE FOREST (asbl)

Article 1^{er} – Champ d'application

Le présent règlement s'applique à tous les logements offerts en location par l'Agence Immobilière Sociale de Forest asbl (« AISF »), 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^o du Code.

Sont soumis au présent règlement les logements suivants :

- Liste des logements « classiques »:
studio, flats, app 1ch, app 2ch etc
maison 2ch, m3ch etc

Article 2 – Conditions d'admission générales au Registre des candidats-locataires²

CONDITIONS D'INSCRIPTION

Pour pouvoir être inscrit au Registre des candidats locataires :

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

- Le ménage du candidat-locataire ne peut disposer de revenus supérieurs de :
50% des revenus d'admission du logement social.

et

seul 1/3 maximum des habitations gérées par l'AISF peut être attribué à des
ménages disposant de revenus supérieurs de 50% aux revenus d'admission
du logement social

- Le candidat locataire doit être majeur, mineur émancipé ou mineur mis en autonomie.

-Suivant les circonstances,l' AISF se réserve le droit d'imposer au candidat -locataire le suivi obligatoire auprès d'un service social conventionné.

-Le candidat locataire ne peut pas déjà occuper un logement social ou un logement géré par une AIS ou le Fonds du Logement.

- Le candidat locataire ne peut avoir de dettes envers un autre organisme de logements « sociaux » tant publics que privés ; sauf s'il prouve qu'il est en médiation de dettes.

-Le candidat dispose de tous les documents attestant qu'il séjourne légalement sur le territoire national et conséquemment dispose d'un numéro d'inscription auprès du registre national.

Article 3- Demande de logement

[§1. FORMULAIRE & DOCS REQUIS]

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

La demande de logement est introduite au moyen d'un formulaire disponible pendant les heures de permanences (soit tous les lundis de 14 à 16h30 ou sur rendez-vous) au siège de l' AISF

-sur demande par courrier / par courriel / par téléphone.

-sur le site Internet de l' AISF(www.aisforest.be) onglet locataires

Le formulaire ne peut pas être photocopié : seul l'original est recevable.

Le formulaire est dûment complété et signé par le candidat-locataire et par tous les autres membres majeurs du ménage.

Le formulaire doit obligatoirement être accompagné des documents suivants :

- 1° une photocopie recto/verso de la carte d'identité ou du passeport de tous les membres majeurs du ménage ;
- 2° une composition de ménage de moins de 3 mois maximum délivrée par l'administration communale ;
- 3° 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.

- le cas échéant, une copie du jugement ou de la convention qui définit les modalités de garde des enfants qui ne vivent pas dans le ménage de manière permanente ;
- une déclaration sur l'honneur mentionnant qu'aucun membre du ménage ne possède, en pleine propriété, en emphytéose ou en usufruit, un bien immeuble affecté au logement ou à un usage professionnel en Belgique ou à l'étranger ;
- tout document jugé utile par l' AISF pour permettre de déterminer le nombre de points de priorité dont le candidat locataire pourrait bénéficier ;par exemple :
- suivant les circonstances, l' AISF se réserve le droit de demander les preuves de paiement des 3/6 derniers mois de loyer ;
- une attestation nominative de l'organisme de paiement des allocations familiales pour tous les enfants à charge faisant partie du ménage ;
- une déclaration sur l'honneur mentionnant qu'aucune dette n'a été contractée envers un autre organisme de logements tant publics que privés ;

Le candidat locataire est invité à communiquer à l' AISF les préférences géographiques et/ou limitations quant aux communes souhaitées, ainsi que toute autres requêtes raisonnables dont il souhaite qu'il soit tenu compte au moment de l'attribution.

L' AISF pourra librement interrompre l'inscription des candidats locataires chaque fois que leur nombre sera objectivement incompatible avec le stock de logement prévisible. Les Candidats seront informés par tous les moyens disponibles.

[§2. INTRO DE LA CANDIDATURE À L' AISF & ACCUSÉ DE RÉCEPTION]

2. La candidature est adressée à l' AISF...

-par courrier.

-aux heures de permanences au siège de l' AISF contre accusé de réception

-par le service social conventionné.

Dans les 30 jours ouvrables de l' introduction de la candidature, l' AISF indique au candidat / via son service social /, 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 15 jours ouvrables pour compléter son dossier.

[§3. VALIDATION DE L' INSCRIPTION PAR L' AISF]

§3. L' AISF dispose d' un délai de 60 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 / via le service social conventionné.

Si la candidature est validée, le candidat-locataire / via le service social conventionné / reçoit un accusé de réception mentionnant la date de l' inscription, le numéro de candidature et les obligations à respecter pour le suivi de son dossier.

Ce délais pourra être prolongé de 20 jours supplémentaire si le Comité de Sélection n'aurait été en mesure de statuer sur la validité de la demande émanant du candidat -locataire.

[§4. MODIFICATION DE LA CANDIDATURE / RENOUELEMENT]

§4. Le candidat-locataire communique dans un délai de 3 mois maximum 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 doit impérativement confirmer sa candidature annuellement entre le 1er et le 30 janvier de l'année qui suit sa candidature.

par courrier ou par courriel ou aux heures de permanences au siège de l'ASIF contre accusé de réception.

À défaut, l'ASIF informe le candidat-locataire / via son service social / qu'il sera automatiquement radié du registre s'il ne confirme pas son inscription dans le mois de la réception.

Article 4- Registre

[§1. INFOS CONTENUES DANS LE REGISTRE]

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

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

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

1° les différentes caractéristiques de sa situation dont il est tenu compte pour l'attribution du logement, à l'exception de son identité. Il s'agit à la fois des informations permettant d'identifier le caractère adapté d'un logement disponible, comme à titre non exhaustif la composition familiale, la situation de santé ou l'existence d'un handicap, et les éléments permettant au demandeur de faire valoir l'un ou l'autre critères 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'ASIF et au fonctionnaire délégué du Gouvernement.

[§2. ACCÈS / CONSULTATION REGISTRE]

§2. Ce registre est accessible pour consultation à tout le moins aux demandeurs et aux membres du Parlement et du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

[§3. LISTES DIFFÉRENCIÉES]

§3. Pour faciliter la gestion de son patrimoine, l'ASIF 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 / et éventuellement pondéré par des critères définis à l'article 7.

Article 5– Caractère adapté du logement

§1^{er}. Le logement à attribuer doit être adapté à la taille du ménage au regard des normes d'occupation définies par l'arrêté ministériel du 28/11/2013 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 de :

- 6 m² minimum pour une personne majeure seule;
- 9 m² 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 m² pour une personne seule et de 29 m² pour un couple marié ou vivant maritalement.

2° une chambre additionnelle de :

- 6 m² par personne majeure seule ou enfant supplémentaire;
- 9 m² 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 m² minimum
- trois enfants de moins de douze ans. Dans ce cas, la surface doit être de 12 m² minimum.

3° 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.

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 ou une convention.

Article 6– Procédure d'attribution du logement

[§1. CONTACTER LE CANDIDAT LOCATAIRE]

§1^{er}. Lorsque, conformément à l'article 30 du Code, l'ASIF doit attribuer en location un de ses logements vacants, le service administratif compétent veille à contacter, par courrier / courriel / via le service social conventionné, les demandeurs figurant au registre, qui justifient d'un titre de séjour en règle, dont la candidature est en adéquation avec le logement disponible et qui sont les mieux classés en vertu du présent article.

[INFOS CONTENUES DANS LA PROPOSITION DE LOGEMENT]

Ce courrier adressé aux demandeurs concernés contient les informations suivantes :

- le type de logement à attribuer ;
- l'adresse du logement concerné ;
- la date d'entrée dans le logement ;
- le loyer qui en sera demandé ;
- le montant des éventuelles charges locatives fixes ;
- les modalités de visite du bien
- l'ordre de classement du demandeur ;
- les modalités, en ce compris le délai, suivant lesquelles les demandeurs peuvent manifester leur accord pour la prise en location du logement ; soit 48hrs après la visite
- les règles et critères d'attribution du logement, le courrier reproduit intégralement le texte du Règlement d'attribution adopté.

[POINTS DE PRIORITÉ POSSIBLE]

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

Les points de priorité sont susceptibles de se modifier dans le temps selon la situation sociale, économique ou familiale des bénéficiaires.

Liste des points de priorité est , à titre d'exemple :

- 1 points famille monoparentale
- 2 points pour des handicaps supérieurs à 66%
- 1 point par année d'ancienneté(date anniversaire du dossier)

Périls auxquels l'attribution d'un logement est susceptible de mettre fin

- 2 points pour violences familiales
- 3 points pour SDF ou logement précaire, dégâts des eaux,incendies,perte inopinée du logement.
- 3 points pour un arrêté d'insalubrité

§2. L' AISF notifie aux candidats-locataires non retenus, visés au §1^{er} les motifs de non-attribution et les informent des voies et délais de recours par courrier / courrier / via le service social .

Article 7– Refus d'un logement

Tout candidat-locataire a la possibilité de refuser un logement adapté. Ce refus doit être motivé et adressé à l' AISF par lettre recommandée ou y être déposé contre accusé de réception.

L'alinéa 1^{er} s'applique à la situation du candidat-locataire qui atteste d'un juste motif pour ne pas avoir répondu à une proposition d'attribution d'un logement.

La pertinence de chaque motivation est évaluée au cas par cas par la seule AISF

Entre autres, ne sont pas des raisons valables de refus :

- refus en contradiction avec les demandes et exigences communiquées au moment de l'inscription / dans le formulaire ;
- la date de prise d'effet du bail pour le logement proposé ;
- la taille d'un logement adapté ;
- la présence/absence d'équipements dans le logement (frigo encastré, prise de télévision...);
- la performance énergétique du bâtiment ;

Deux refus non motivés entraînent la radiation automatique de la candidature.

Article 8- Constitution de la garantie locative

ETABLISSEMENT DE LA GARANTIE LOCATIVE

Une garantie locative sera exigée de tous candidats locataires se voyant attribué un logement :

- soit par le versement en liquide et par exemple auprès de l' AISF de deux mois de loyer
- soit par l'établissement d'une garantie locative émise par la banque ou l'institution financière de son choix ,égal à deux mois de loyer,(compte bloqué)
- soit enfin par le recours à une garantie émanant d'un CPAS et couvrant 3 mois de loyer (lettre de garantie)ou limitée à deux mois de loyer si la garantie est versée en liquide.

L'absence de garantie locative interromptra le processus de mise à disposition du bien et s'il devait excéder 30 jours , le logement sera susceptible d'être attribué à un autre candidat figurant sur le Registre

Article 9 - Dérogations

Conformément à l'article 31 du Code du logement, l' AISF 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.

Critères définissant l'extrême urgence et par exemple sans que la liste ci-dessous ne soit limitative ou restrictive:

- Perte inopinée d'un logement déclaré insalubre ou inhabitable ;
- Perte inopinée d'un logement en raison d'un avis d'expulsion ;
- Perte inopinée d'un logement en raison d'un conflit familial (violence conjugale notamment) ;
- Perte inopinée d'un logement en raison d'une catastrophe (incendie, inondation) ;
- Une personne se retrouvant sans abri.

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– Radiations

Un dossier de candidature est radié quand :

- il resté incomplet au-delà du délai fixé par l' AISF au moment de l'inscription ;
- le candidat locataire ne respecte pas les délais de réactualisation de son dossier ;
- le candidat locataire ne répond pas à la convocation de l' AISF pour une attribution de logement (sauf s'il peut attester qu'il a été dans l'incapacité de donner suite à la convocation) ;
- le candidat locataire refuse l'attribution d'un logement pour une raison jugée non fondée par l' AISF;
- l' AISF constate une fausse déclaration du candidat locataire. La fraude peut prendre entre autres la forme d'une fausse déclaration de composition de ménage, la non

communication de tous les revenus ou la non déclaration des revenus corrects des membres du ménage ;

Article 10 - Mutations

§1er. A sa demande, le locataire occupant un logement devenu inadapté peut se voir, suivant les disponibilités, 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.

§2. 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.

§3. Une proposition de mutation peut être suggérée à tout ménage locataire occupant un logement sur-adapté 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

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

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

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

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

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

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

A défaut de notification de la décision dans un délai de 40 jours faisant suite au dépôt à la poste du recommandé visé au §1^{er}, le requérant peut, par lettre recommandée, adresser un rappel au fonctionnaire délégué du Gouvernement. Si, à l'expiration d'un nouveau délai de vingt 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.