Règlement d'attribution

Article 1er – 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, 22° du Code.
Sont dès lors soumis au présent règlement tous les logements gérés par l'AISF.

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

CONDITIONS D'INSCRIPTION

Pour pouvoir être inscrit au Registre des candidats-locataires.
Les candidats doivent répondre aux conditions suivantes :
1- Le candidat locataire doit être majeur, mineur émancipé ou mineur mis en autonomie et 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
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 ou à un usage professionnel, en Belgique ou à l'étranger.
3- Le ménage du candidat-locataire ne peut disposer de revenus supérieurs aux revenus d'admission du logement social. Les montants sont disponibles sur le site logement. brussels.
4- Le candidat locataire ne peut pas déjà être locataire d'un logement à finalité sociale (SISP, Fonds du Logement, AIS, Communal...) situé dans la Région de Bruxelles-Capitale, sauf dans le cas d'un préavis.
5. Le candidat-locataire qui aurait déjà été locataire de l'AISF dans le passé ne peut pas présenter de dettes locatives envers l'AISF.

Article 3 — Conditions d'admission spécifiques au Registre des candidats-locataires

Pas d'application

Article 4 – Demande de logement

FORMULAIRE & DOCUMENTS REQUIS

§ 1. La procédure d'introduction de la demande de logement est fixée selon les règles ci-après :
Les demandes de logement sont introduites par courriel de préférence à candidature@aisforest.be
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 de tous les membres majeurs du ménage ;
2° une composition de ménage délivrée par l'administration communale et datant de moins de 3 mois ;
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 attestation de non-propriété du SPF Finances 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 ;
5°les preuves de revenus de tous les membres majeurs du ménage : dernier avertissement extrait de rôle disponible et tout autre document permettant d'établir le montant des revenus des membres du ménage.
6°une attestation nominative de l'organisme de paiement des allocations familiales pour tous les enfants à charge faisant partie du ménage ;
7°tout document jugé utile par l'AISF pour permettre de déterminer le nombre de points de priorité dont le candidat locataire pourrait bénéficier ;

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

INTRODUCTION DE LA CANDIDATURE À L'AISF & ACCUSÉ DE RÉCEPTION

§2. La candidature est adressée à l'AISF :
- lors d'un rendez-vous au siège de l'AISF contre accusé de réception
- par le service social assurant l'accompagnement du candidat locataire sur place, par mail ou par courrier simple.
La date de l'accusé de réception fait foi quant à la date d'introduction de la candidature.

Dans les 15 jours ouvrables de l'introduction de la candidature, l'AISF indique au candidat /via le service social assurant l'accompagnement du 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 15 jours ouvrables pour compléter son dossier, faute de quoi sa candidature pourra être radiée conformément à l'article 15 du présent règlement.

VALIDATION DE L'INSCRIPTION PAR L'AISF

§3. L'AISF dispose d'un délai de 30 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.

Par ce même courrier, si la candidature est validée, le candidat-locataire 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.

MODIFICATION DE LA CANDIDATURE / RENOUVELLEMENT

§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.

Article 5- Registre

INFORMATIONS CONTENUES DANS LE REGISTRE

§1. Conformément à l'article 27, §1er, du Code, l'AISF 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'AISF ou au fonctionnaire délégué.

ACCÈS / CONSULTATION REGISTRE

§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.

LISTES DIFFÉRENCIÉES

§3. Pour faciliter la gestion de son patrimoine, l'AISF 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 6 –Caractère adapté du logement

§1er. Le logement à attribuer doit être adapté à la taille du ménage au regard des normes d'occupation définies à l'article 10 de l'arrêté du 17 décembre 2015 organisant les agences immobilières sociales.

Est adapté à la taille du ménage, le logement qui comprend, en fonction de la composition de la famille, le nombre de chambres suivant : (Normes AIS 2024)

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 26m² pour une personne seule et de 29m² pour un couple marié ou vivant maritalement.

2° une chambre additionnelle de :

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

3° En dérogation au point 1° du présent alinéa, 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 au point 2° du présent alinéa.

L'accès à l'ensemble des locaux habitables du logement doit être privatif à moins que le logement ne soit collectif.

En cas de discordance entre les normes visées au paragraphe 1er et celles prévues au paragraphe 2, les normes fixées au paragraphe 2 prévalent.

Le respect des normes visées au paragraphe 2 n'est pas requis pour les logements étudiants tels que prévus à l'article 1er 8° de l'arrêté.

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 7– Procédure d'attribution du logement

CONTACTER LE CANDIDAT LOCATAIRE

§1er. Lorsque, conformément à l'article 30 du Code, l'AISF 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, 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 contact peut également être fait par courrier électronique pour autant que le demandeur concerné ait expressément et par écrit demandé le recours à ce mode de communication et qu'il n'y a pas renoncé entre temps. Ce mode de communication ne peut lui être imposé.

INFORMATIONS CONTENUES DANS LA PROPOSITION DE LOGEMENT

Le courrier ou courrier électronique adressé aux demandeurs concernés contient les informations suivantes :

La disponibilité et le type de logement concerné ;

- l'adresse du logement concerné ;
- le loyer de base ;
- le loyer qui en sera demandé ; (d'application pour le candidat qui remplit les conditions de revenus requises pour bénéficier d'une réduction éventuelle sur le loyer de base) ;
- 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 ; soit 48hrs après la visite ;
- 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.
§ 2. A l'exception des dérogations visées à l'article 9 du présent règlement, l'A.I.S.F. 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 1er.
§ 3. Conformément à l'article 29 du Code, le classement des candidats est fonction de l'ordre chronologique éventuellement pondéré sur la base des critères fixées par le présent règlement d'attribution, des demandes d'inscriptions au registre qui sont en adéquation avec le nombre de chambres du logement mis en location ou le type de logement

§ 4. Pour l'attribution des logements soumis à un régime particulier (les logements adaptés aux personnes à mobilité réduite, les logements réservés pour une personne perdant sa qualité de sans-abri ou encore les logements solidaires ou intergénérationnels), l'ordre chronologique est pondéré par les critères définis dans les projets spécifiques auxquels les logements sont rattachés.

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

§ 6. L'AISF notifie aux candidats-locataires non retenus, visés au § 1er, 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.

Article 8– Refus d'un logement

§ 1er. Tout candidat-locataire a la possibilité de refuser un logement adapté à sa situation. Ce refus doit être motivé et adressé au Comité d'attribution par lettre recommandée ou y être déposé contre un accusé de réception.
Le Comité d'attribution est composé de représentants de divers horizons qui se réunissent pour organiser les attributions, les mutations, les dérogations et les refus de logements.

§ 2. Le candidat locataire peut, sans être sanctionné, refuser un logement qui présente une des caractéristiques suivantes :
1° un logement pour lequel le montant du loyer et les charges exigibles en ce compris le complément de loyer pour logement passif, basse énergie et très basse énergie et les charges locatives, excède les capacités financières du ménage.
2° Un logement manifestement non-adapté au handicap du candidat locataire ;
3° Un logement ne comportant pas le nombre de chambres requis en application de l'article 6 § 1, eu égard à la composition du ménage.
Le candidat locataire est tenu de fournir à l'AISF les éléments permettant d'apprécier le bien-fondé du motif invoqué.

La pertinence de chaque motivation est évaluée au cas par cas par le Comité d'attribution de l'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 ;

-L'absence de réponse, un refus non-motivé, ou, un refus dont la pertinence n'est pas valablement établie, entraîne la radiation de la candidature.
-Deux refus motivés peuvent entraîner la radiation de la candidature, après analyse du dossier par le Comité d'Attribution.

Article 9- Dérogations

L'A.I.S.F peut déroger au Règlement d'attribution que dans les cas suivants :
1° s'il y a lieu d'appliquer le régime dérogatoire visé à l'article 39/2, § 2 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 décembre 2015 organisant 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 ;
La dérogation doit être formellement motivée et mentionnée en marge du Registre.
Toute dérogation exceptionnelle peut être introduite par le demandeur et fera l'objet d'une analyse approfondie par le comité d'attribution, qui statuera sur son acceptation

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.
Les demandes de mutation ne sont acceptées qu'aux conditions suivantes :
1° le locataire occupe son logement depuis 2 ans au moins (3 ans en cas d'obtention du logement à la suite d'une mutation, dérogation, relogement)
2° le locataire occupe son logement en personne prudente et raisonnable et n'est responsable d'aucun trouble de voisinage
3° le locataire est en ordre de créance depuis au minimum 3 mois
4° le logement est devenu inadapté
5° l'inadaptation du logement ne résulte pas d'une situation connue du locataire au moment de l'attribution (dossier incomplet, omission, fausse déclaration, etc.)

§ 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 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 bruxellois du logement doit être introduit dans le mois de la notification de la décision d'attribution. Ce recours vise toute décision d'attribution d'un logement qui lèse un candidat-locataire, en ce compris une décision d'irrecevabilité.

Ce recours est adressé au fonctionnaire délégué du Gouvernement par lettre recommandée.
Le recours ainsi que le délai pour son introduction sont suspensifs de la décision attaquée.

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.
En cas de silence au terme de ce délai d'un mois, le recours est réputé fondé.
§ 3 : La décision prise sur recours est notifiée au requérant et indique les voies de recours ordinaires disponibles.
§ 4 : Le candidat locataire qui a obtenu gain de cause suite au recours qu'il a introduit contre une décision d'attribution d'un logement dispose d'un droit absolu à l'attribution du premier logement adapté devenu vacant.
§ 5 : L'usage de cette voie de recours n'empêche pas l'introduction d'un recours selon les voies ordinaires.

Article 12 – Bail
Le logement est donné en location, dans le respect des dispositions civiles en vigueur concernant les baux d'habitation.
En cas de bail conclu pour trois ans au moins, l'A.I.S.F ; peut revoir le montant du loyer tous les trois ans, dans la mesure où le loyer pratiqué est inférieur au prix du marché et à condition que le locataire dispose de revenus supérieurs à ceux qui lui ont permis l'accès au logement.

Article 13 – Constitution de la garantie locative
ETABLISSEMENT DE LA GARANTIE LOCATIVE
L'absence de garantie locative interrompra le processus de mise à disposition du bien et s'il devait excéder le jour de la remise des clés, le logement sera susceptible d'être attribué à un autre candidat figurant sur le Registre.

Conformément à l'article 248 du Code bruxellois du Logement, la garantie locative peut être constituée selon l'une des formes suivantes :
1° par le biais d'un compte individualisé bloqué ouvert auprès d'un établissement bancaire ou financier, équivalent à deux mois de loyer de base ;
2° par une garantie bancaire couvrant deux mois de loyer de base ;
3° par une garantie émise par un CPAS couvrant deux mois de loyer de base ;
4° par une intervention du Fonds du Logement dans le cadre de la constitution de la garantie locative, celui-ci pouvant octroyer une aide financière et un accompagnement professionnel à cette fin ;
5° par tout autre mécanisme de garantie légalement prévu conformément à la réglementation en vigueur.

L'absence de garantie locative interrompra le processus de mise à disposition du bien et s'il devait excéder le jour de la remise des clés, le logement sera susceptible d'être attribué à un autre candidat figurant sur le Registre.

Article 14 – Relogement
§ 1er Lorsque l'AISF arrive en fin de bail avec un propriétaire, elle est tenue d'en informer le sous-locataire dans les 15 jours de la notification ;
§ 2. Bien que l'AISF ne soit pas dans l'obligation légale de reloger les ménages en fin du bail, l'AISF le fera si les conditions suivantes sont respectées :
1° le locataire a occupé son logement en personne prudente et raisonnable et n'est responsable d'aucun trouble de voisinage
2° le locataire est en ordre de créance depuis au minimum 3 mois et a respecté l'ensemble de ses obligations.
3 Le locataire manifeste son envie d'être relogé
4 Un logement adéquat se libère pendant la durée du préavis du locataire.

Article 15 – Radiations
Un dossier de candidature est radié quand :
- il est resté 15 jours 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 (30 jours) ;
- 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 le comité d'attribution ;
- 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 ;
Le candidat radié peut contester cette radiation par écrit (mail ou courrier) durant le mois qui suit sa radiation, et l'adresser au Comité d'Attribution, qui analysera le recours.

Sans préjudice de ce recours interne, la décision de radiation peut également être contestée devant les juridictions de l'ordre judiciaire compétentes, notamment le juge de paix ou le tribunal de première instance, dans les délais légaux applicables.

*** Le candidat accepte les termes du présent règlement.**

Fait à ……, le ……/……/…….

Signature du candidat précédée de la mention manuscrite « *lu et approuvé* ».