

Règlement d'attribution des logements de l'Union des Locataires Quartier Nord (ULQN)

Base légale :

Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles- Capitale relatif aux règles applicables aux logements mis en location par certains opérateurs immobiliers publics et par les agences immobilières sociales, publié : le 28/05/2018.

Le présent règlement vise à se conformer aux règles légales tout en précisant les priorités sociales et fonctionnelles des attributions de logements. Il sera considéré comme étant valable pour compléter la relation entre l'AIS Quartiers et L'Union des Locataires Quartier Nord (ULQN), en complément à la convention de partenariat conclue entre ces derniers.

Préambule

L'Union des Locataires Quartier Nord (ULQN) est membre-fondateur de l'Agence Immobilière Sociale Quartiers (AIS-Q) et à ce titre :

- participe à ses diverses activités (membre de l'AG, recherche des logements et projets de rénovation,...)
- est signataire de la convention de collaboration définissant le rôle de chacun pour l'accompagnement social à mettre en place avec des familles relogées et à reloger.

En effet, les AIS sont un outil, qui permet d'apporter des solutions plus durables et stables à la problématique du logement.

Le développement et le renforcement de cet outil semblent donc un axe important et l'ULQN continue à s'y atteler malgré le succès mitigé rencontré localement à ce jour pour répondre à la demande au niveau de l'offre de la demande.

Il s'agit également d'une piste de relogement pour les familles par « la socialisation » des logements du secteur privé ce qui permet, entre autre, de répondre à la demande de certaines locataires « défavorisés » tout en les impliquant et les responsabilisant à assumer leurs droits et devoirs.

Article 1er - Champ d'application :

Le présent règlement s'applique à tous les logements mis en location par l'AISQ et affecté à l'ULQN pour l'attribution, à l'exception des logements de transit tels que définis par l'article 2, 22° du Code.

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

Pour pouvoir être inscrit au Registre des candidats-locataires:

- ❖ Le candidat-locataire doit être majeur,
- ❖ Aucun membre du ménage du candidat-locataire ne peut posséder, en pleine propriété, en emphytéose ou en usufruit, un bien immeuble affecté au logement.
- ❖ Le ménage du candidat-locataire ne peut disposer de revenus supérieurs prévu par l'arrêté royal.
- ❖ Le candidat doit être en séjour régulier et en ordre des documents administratifs prévus pour l'inscription conformément à l'article 4.

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

Les conditions d'admission spécifiques au registre des candidats ne sont pas prévues

Article 4 – Demande de logement :

§ 1. La procédure d'introduction de la demande de logement est fixée selon les règles fixées ci-après :

Les demandes de logement sont introduites au moyen d'un formulaire disponible à l'Union des Locataires Quartier Nord. Le formulaire est produit en deux exemplaires dont un est remis au candidat-locataire en guise de preuve de dépôt de sa candidature. Les deux exemplaires sont dûment complétés et signés par le candidat-locataire et par tous les autres membres majeurs du ménage.

Le formulaire doit **obligatoirement** être accompagné des documents suivants :

- ❖ une photocopie recto/verso de la carte d'identité de tous les membres majeurs du ménage ;
- ❖ une composition de ménage délivrée par l'administration communale ;
- ❖ 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 ;

§ 2. La demande de candidature est introduite à l'Union des Locataires Quartier Nord lors des permanences ;

§ 3. Si la candidature est validée, le candidat-locataire reçoit un exemplaire de formulaire d'inscription mentionnant son numéro de référence, ainsi que les informations concernant les obligations à respecter pour le suivi de son dossier et notamment les conditions de participation à la dynamique collective et aux assemblées de candidats ;

- § 4. Le candidat-locataire s'engage à communiquer à l'Union des Locataires Quartier Nord toute modification de la composition de ménage, tout changement d'adresse ou toute autre information qui modifierait son inscription originale endéans l'année suivant la modification.
- § 5. Le candidat-locataire confirme sa candidature tous les 2 ans, année paire. La confirmation est adressée à l'ULQN par toute voie (courrier recommandé, courrier simple, mail, whatsapp,...) ou y est déposée au bureau de l'ULQN.

Article 5 – Tenue du registre :

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

Le registre contient le numéro de référence 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, la radiation du registre en cas d'acquisition d'un bien et d'expulsion de l'association ainsi que le non renouvellement de la candidature conformément à l'article 4 §5. Les trois cas mentionnés sont les seuls motifs de radiation ;

En cas de modification des caractéristiques de la situation du demandeur, le registre est adapté dans les plus brefs délais.

Le registre ne mentionne pas l'identité des demandeurs. La correspondance entre chaque numéro 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, 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.

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 à l'article 10 de l'arrêté du 17 décembre 2015 organisant les agences immobilières sociales.

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 à condition que cette information soit communiquée à l'ULQN par le candidat-locataire.

Article 7 - Procédure d'attribution du logement :

§ 1^{er}. Lorsque, conformément à l'article 30 du Code, l'A.I.S. doit attribuer en location un de ses logements vacants, elle informe par écrit l'ULQN.

Dès que l'ULQN est informée, elle lance le processus d'attribution des logements en respectant les règles suivantes :

L'ULQN veillera à contacter le candidat-locataire, par le moyen qu'il a préalablement choisi et mentionné sur son formulaire d'inscription 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 **et/ou SMS, WhatsApp** 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.

Le courrier / 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 qui en sera demandé;
- ❖ le montant des éventuelles charges locatives fixes;
- ❖ les modalités de visite du bien, à savoir la date, l'heure et le lieu du rendez-vous;
- ❖ les modalités, en ce compris le délai, suivant lesquelles les demandeurs peuvent manifester leur accord pour la prise en location du logement;
- ❖ le cas échéant, son droit au bénéfice d'une allocation-loyer et le détail de celle-ci ;
- ❖ l'ordre de classement du demandeur;
- ❖ les règles et critères d'attribution du logement, le courrier reproduit intégralement le texte du règlement d'attribution adopté ;
- ❖ toute autre info utile.

Si plusieurs locataires répondent à ces conditions, ils sont convoqués par l'association en vue d'une visite dans l'ordre chronologique de l'inscription.

Les étapes suivantes :

- ❖ Visite du logement et explication des conditions de la location ;
- ❖ Les locataires manifestent leur intérêt, ou non par écrit dans un délai de deux jours ouvrables à dater du lendemain de la visite ; Les candidats-locataires intéressés devront se présenter à l'ULQN pour y signer un talon d'acceptation ou de refus. L'absence de réaction équivaudra à un refus.
- ❖ Pour les locataires intéressés par la prise en location du logement, on vérifie les compositions de ménages, les conditions de revenus sur base des documents préalablement fournis.
- ❖ Un rapport sera soumis au comité d'attribution reprenant les candidatures.

L'attribution ne sera possible que si l'Union des Locataires dispose des documents administratifs nécessaires (composition de ménage, attestation de revenus, etc.) afin de confirmer le respect des conditions suivantes :

- ❖ Être inscrit dans le registre des candidats locataires ;
- ❖ Le logement demandé doit correspondre à la composition de ménage du demandeur ;
- ❖ Remplir les conditions AIS en termes de revenus et de conditions patrimoniales ;

§ 2. A l'exception des dérogations visées à l'article 9 du présent règlement, le CA désigne en son sein un Comité de sélection. Ce comité de sélection présentera au comité d'attribution de l'AIS-Q pour validation le candidat retenu et le mieux classé parmi les différents candidats ayant adressé, dans les formes et délais prévus, une réponse positive au courrier visé au paragraphe 1er.

Ainsi, la décision d'attribution se base sur le rapport où apparaît l'ordre chronologique ainsi que les éventuels cas de dérogation.

Le Comité d'attribution de l'AISQ, composé des UL membres de l'AG de l'AISQ et de la FeBUL, vérifie le respect de la procédure et valide l'attribution.

§ 3. Conformément à l'article 29 du Code, le classement des candidats est en fonction de l'ordre chronologique éventuellement pondéré sur la base des critères fixés par le présent règlement d'attribution, 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. Conformément à l'article 30 § 3. du code, toute décision d'attribution d'un logement est formellement motivée.

§ 5. L'ULQN notifie aux candidats-locataires non retenus, visés au § 1er les motifs de non-attribution et les informent des voies et délais de recours par courrier

recommandé ou par tout autre moyen permettant d'établir la preuve de la réception du courrier et de sa date de réception.

Article 8 - Refus d'un logement :

- § 1. Tout candidat-locataire a la possibilité de refuser un logement adapté, sans être radié de registre des attributions.
- § 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 exigible 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 10§2, 3° eu égard à la composition de ménage.
- Le candidat-locataire est tenu de fournir à l'ULQN les éléments permettant d'apprécier le bien-fondé du motif invoqué. Ces éléments sont transmis à l' AISQ par l'ULQN.

Article 9 – Dérogations :

L'ULQN ne 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 du présent arrêté ;
- 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 conformément à l'article 10;

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

Article 10 – Mutations :

- § 1. Les demandes de mutation font l'objet d'une priorité absolue par rapport aux candidats-locataires inscrit sur le registre, lorsque le logement est sur-adapté, c'est-à-dire disposant d'au moins une chambre excédentaire.

- § 2. Le caractère adapté ou adéquat du logement permettant l'opérationnalité de mutation est apprécié en fonction des critères tels que : la taille du logement / respect de la norme spatiale appliquée dans le secteur, l'accessibilité, les revenus et l'absence de litige et de contentieux avec l'AIS concernée ;
- § 3. Le candidat ne doit pas avoir de dette ni de contentieux avec l'AISQ en cas de mutation.
- § 4. Ces demandes de mutation sont inscrites sur une liste différenciée appelée registre des mutations et y sont classées par ordre chronologique de relogement les candidats locataires / réinscription ;
- § 5. Toute mutation est soumise aux mêmes conditions d'inscription et critères d'attributions prévues par les articles de ce règlement ;
- § 6. Tout refus de mutation entraînera la non prolongation du contrat de location ;

Article 11 – Recours externe :

- § 1. 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 ;
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 la notification de la décision dans un délai de 40 jours faisant suite au dépôt à la poste du recommandé visé au § 1, 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 de dépôt à la poste de l'envoi recommandé concernant rappel, le requérant n'a pas reçu de décision, son recours est réputé fondé ;

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 ;

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 en vigueur concernant les baux d'habitation.

L'AIS Quartiers conclue un bail avec le candidat-locataire de l'Union des locataires pour le logement proposé.

- ❖ Le candidat locataire retenu par le comité d'attribution de l'AIS-Q pour le logement proposé sera avisé par courrier et/ou par toute autre voie (mail, SMS, WhatsApp)
- ❖ L'ULQN envoie les documents administratifs prévus pour la signature du bail à l'AIS-Q,
- ❖ Fixation d'un RDV avec l'AIS-Q et le candidat locataire retenu pour la signature du bail,
- ❖ L'ULQN accompagne socialement le candidat-locataire retenu pour la question du préavis, de la constitution de sa garantie locative, d'ouverture des compteurs, d'assurance,...