

Règlement d'attribution des logements de L'Union des Locataires de Schaerbeek

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 de Schaerbeek (ULS), en complément à la convention de partenariat conclue entre ces derniers.

Préambule

Les UL's sont à l'origine des agences immobilières sociales (AIS). Elles étaient, de par leurs fonctions et leurs missions, des intermédiaires entre les propriétaires et les locataires, et elles jouaient le rôle de locataire principal. Elles étaient garantes auprès du propriétaire du versement régulier des loyers et géraient les biens en bon père de famille. En 1998, les UL's ont pu créer leur propre agence immobilière sociale et l'Agence Immobilière Sociale des Quartiers (AISQ) est née. Dès le départ, il nous est apparu nécessaire de clarifier les rôles respectifs : les UL's sont chargées de l'encadrement social des familles relogées et l' AISQ s'occupe des relations avec les propriétaires et la gestions techniques et financières des logements loués.

Article 1er - Champ d'application

Le présent règlement s'applique à tous les logements mis en location par l' AISQ et affecté à l' ULS 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:

- 1° Le candidat-locataire doit être majeur, être mineur émancipé ou mineur mis en autonomie.
- 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 ne peut disposer de revenus supérieurs aux

plafonds d'accès au logement social.

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

Des conditions d'admissions spécifiques ne sont pas prévues.

Article 4 – Demande de logement

§ 1^{er}. 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 papier disponible à l'Union des Locataires de Schaerbeek. Le formulaire est dûment complété et signé par le candidat-locataire.

Le formulaire doit obligatoirement être accompagné des documents suivants :

- 1° une photocopie recto/verso de la carte d'identité ou du passeport du demandeur et 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° Lors de l'Inscription 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 dressée en deux exemplaires, l'un pour l'Union des Locataires de Schaerbeek , et l'autre pour le candidat-locataire.

§ 3. Le numéro de candidature, 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, sont transmis au candidat-locataire lors de l'inscription.

§ 4. Lors de l'inscription, le candidat-locataire s'engage à communiquer à l'Union des Locataires de Schaerbeek toute modification de la composition de ménage dans un délai maximal de trois mois, tout changement d'adresse ou toute autre information qui modifierait son inscription originale.

§ 5. Le candidat-locataire signe un accusé de réception reprenant la date de son inscription (copie du formulaire).

Article 5 – Tenue du registre

§ 1^{er} Conformément à l'article 27, § 1^{er}, du Code, l'ULSc 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 candidat-locataire confirme sa candidature tous les ans, dans les 30 jours de la date d'anniversaire de son inscription. La confirmation est adressée à l'ULS par courrier recommandé ou y est déposée contre accusé de réception.

A défaut, l'ULSc 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 radié du registre s'il ne confirme pas son inscription dans le mois de la réception de ce courrier.

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.

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

L'ULS 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 ait pas renoncé entre temps. Ce mode de communication ne peut lui être imposé.

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 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;
- 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 ;
- tout 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 ;
- • Pour les locataires intéressés, on prend un rendez-vous et on vérifie les compositions de ménages, les conditions de revenus actuels.
- • Rédaction d'un rapport qui reprend les personnes intéressées et leur situation (le plus objectivement possible).

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 de l'ULS 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.

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'AIS Quartiers 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 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.

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

§ 7. L'ULS 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

§ 1^{er}. 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'ULS les éléments permettant d'apprécier le bien-fondé du motif invoqué. Ces éléments sont transmis à l'AISQ par l'ULS.

Article 9 – Dérogations

L'ULS 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 ;

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

Article 10 – Mutations

§ 1^{er}. 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.

§ 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 est faite à tout ménage locataire occupant un logement sur-adapté vers un logement de taille moins importante. Le refus de mutation peut être sanctionné par un supplément de loyer.

§ 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 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, en ce compris une décision d'irrecevabilité.

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.

§ 3. 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 qui attribue le logement.

Le candidat locataire retenu par le comité d'attribution pour le logement proposé sera avisé par courrier,

- Envoi des 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,
- Accompagnement social du locataire retenu pour la question du préavis, de la constitution de sa garantie locative, d'ouverture des compteurs, d'assurance,...

