

Séance du 22 octobre 2009

Présents : M. W. Draps, Bourgmestre-Président ;
M. D. De Keyser, Mme A.C. d'Ursel, M. J.-C. Laes, Mme B. de Spirlet, Mme A.-M. Claeys-Matthys, Mme C. Dejonghe,
M. P. van Cranem, Echevins ;
M. C. Vanhee, M. E. Kesteloot, M. C. Carels, Mme C. Persoons, M. E. Degrez, M. D. Lagase, Mme C. Renson,
M. P. Lefèvre, M. V. Jammaers, Mme L. Smajda, M. R. Rampelberg, Mme C. Sallé, Mme F. de Callatay-Herbiet,
M. F. Liégeois, Mme M. Vamvakas, Mme D. Servais, Conseillers communaux ;
M. G. Mathot, Secrétaire communal.

Logement - Ordonnance du 19.12.2008 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant l'ordonnance du 17.07.2003 portant le Code bruxellois du logement et visant à préserver le parc de logements des pouvoirs publics en Région bruxelloise et à établir des règles minimales en matière d'attribution de ces logements - Règlement d'attribution des logements - Approbation

LE CONSEIL, en séance publique,

Vu l'ordonnance du 19.12.2008 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant l'ordonnance du 17.07.2003 portant le Code bruxellois du logement et visant à préserver le parc de logements des pouvoirs publics en Région bruxelloise et à établir des règles minimales en matière d'attribution de ces logements ;

Vu l'article 23quater de ladite ordonnance stipulant que tout opérateur immobilier public qui possède des logements à mettre en location doit prendre un règlement d'attribution appelé "Règlement d'attribution" déterminant les critères et la procédure de leur attribution ainsi que les modalités de recours en ce compris la compétence de l'instance de recours ;

Vu le Règlement d'attribution des logements communaux établi conformément aux dispositions légales et aux spécificités des logements communaux, selon qu'il s'agit de logements à caractère social, de logements moyen ou autres ;

Sur proposition du Collège des Bourgmestre et Echevins ;

DECIDE à l'unanimité, en application de l'article 23quater de l'ordonnance du 19.12.2008 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant l'ordonnance du 17.07.2003 portant le Code bruxellois du logement et visant à préserver le parc de logements des pouvoirs publics en Région bruxelloise et à établir des règles minimales en matière d'attribution de ces logements, d'adopter le "Règlement d'attribution" des logements communaux, ci-annexé.

POUR EXTRAIT CONFORME
Woluwe-Saint-Pierre, le 23 octobre 2009

Par ordonnance :
Le Secrétaire communal,

Pour le Bourgmestre :
L'Echevin délégué,

REGLEMENT D'ATTRIBUTION des logements communaux

CHAPITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 – Généralités et définitions

§ 1^{er} Le présent règlement est applicable aux logements communaux faisant partie du patrimoine privé de la commune.

§ 2 Au sens du présent Règlement, il faut entendre par :

1° Logement communal

Le bâtiment ou une partie de bâtiment, qui fait partie du parc locatif de la commune, structurellement destiné à l'habitation d'un ménage, en ce inclus le jardin ou les dépendances.

2° Le candidat locataire

La personne ayant rempli une demande d'inscription sur la liste des logements communaux en bonne et due forme.

3° Année de référence

L'année de référence est l'année antépénultième à celle de la demande de logement.

4° Ménage

La personne ou les personnes qui introduisent une candidature en vue de prendre en location un logement communal.

5° Revenus du ménage

Les revenus annuels globalisés de tous les membres du ménage à l'exception de ceux des enfants mineurs.

6° Revenus

Le montant global net imposable des revenus professionnels avant toute déduction.

CHAPITRE II - CONDITIONS D'ADMISSION

Section 1 – Conditions de revenus

Article 2

Les revenus annuels nets imposables globalement perçus pendant l'année antépénultième de la demande ne peuvent dépasser le montant mentionné dans les conditions définies à l'article 3.

Article 3

- a) Le candidat locataire qui sollicite un logement en vertu de l'article 10, a) du présent règlement doit, pour l'année de référence, être dans les conditions de revenus fixées par l'arrêté du 26.09.1996 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale ou par les sociétés immobilières de service public.

Nombre de personnes à charge	Revenu maximum autorisé (situation au 01.01.2009)		
	A	B	C
0	19.600,97 EUR	21.778,86 EUR	24.890,15 EUR
1		23.645,62 EUR	26.756,91 EUR
2		25.512,38 EUR	28.623,67 EUR
3		27.379,14 EUR	30.490,43 EUR
4		29.245,90 EUR	32.357,19 EUR
5		31.112,66 EUR	34.223,95 EUR
6		32.979,42 EUR	36.090,71 EUR

A = personne vivant seule

B = ménage de plus d'une personne ne disposant que d'un revenu

C = ménage de plus d'une personne disposant d'au moins deux revenus

Ces montants sont augmentés de 3.733,52 EUR par personne handicapée.

Lorsque les revenus du ménage se trouvent réduits par rapport à ceux de l'année de référence les revenus actuels sont pris en considération.

- b) Le candidat locataire qui sollicite un logement en vertu de l'article 10 b) du présent règlement doit, pour l'année de référence, être dans les conditions de revenus définies ci-après :

Avoir un revenu global net imposable se situant entre **18.467,42 EUR et 39.801,00 EUR** à augmenter de **3.184,00 EUR** par enfant à charge.

- c) Le candidat locataire qui sollicite un logement en vertu de l'article 10 c) du présent Règlement doit, pour l'année de référence, être dans les conditions de revenus définies **ci-après** :

Nombre de personnes à charge	Revenu maximum autorisé
0	40.000,00 EUR
1	44.000,00 EUR
2	48.000,00 EUR
3	52.000,00 EUR
4 et plus	56.000,00 EUR

Section 2 : Condition d'admission

Article 4 – Situation patrimoniale

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 usage professionnel.

En cas de fausse déclaration sur l'honneur tel que visé à l'article 8, la demande de logement sera réputée nulle et, si le logement a déjà été attribué, il sera mis fin au bail moyennant un préavis d'un mois sans préjudice d'éventuelles poursuites judiciaires.

Article 5 - Situation personnelle

Le candidat locataire doit être âgé de minimum 18 ans au moment de l'introduction de la demande.

Le candidat locataire formulera sa demande de logement en adéquation avec la composition de son ménage.

CHAPITRE III - INSCRIPTION AU REGISTRE DES CANDIDATURES

Section 1 : Tenue du Registre

Article 6

Le registre reprend les candidatures dans l'ordre chronologique de leur introduction.

Il y est précisé le nom et l'adresse du candidat ainsi que la date et l'heure de son inscription, la composition de ménage.

Il est également précisé en marge du nom du candidat-locataire s'il entre dans les conditions d'octroi d'un logement en vertu de l'article 10 a), ou 10 b) ou 10 c) du présent règlement.

Cette mention peut-être modifiée en fonction de l'évolution de la composition du ménage du candidat locataire ou de ses revenus. Cette modification n'a pas d'incidence sur la date d'inscription à prendre en considération.

Il est mentionné en marge du nom du demandeur à qui un logement a été attribué, l'adresse de ce logement, la date de la décision d'attribution ainsi que l'éventuelle dérogation.

Le registre est accessible pour consultation aux candidats inscrits, aux conseillers communaux, aux conseillers des centres publics d'action sociale et aux membres du Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale et du Gouvernement.

Section 2 : Candidatures, procédure d'inscription, renouvellement et radiation

Article 7 – Candidatures

Les demandes de logement sont introduites au moyen du formulaire établi en annexe 1.

Le formulaire est dûment complété et signé par le candidat-locataire, par la personne avec laquelle il est marié ou cohabite de fait ainsi que par les autres membres majeurs du ménage.

La candidature est adressée à la commune – service Logement – par lettre recommandée ou y est déposée contre accusé de réception.

Le cachet de la poste ou la date de l'accusé de réception fait foi quant à la date de l'introduction de la candidature.

Le candidat-locataire communique à tout moment toute modification de la composition de ménage, tout changement d'adresse ou toutes autres informations qui modifieraient son inscription originale, faute de quoi sa candidature pourra être radiée.

Article 8 – Inscription au registre

Pour être inscrite au Registre, la candidature doit obligatoirement contenir :

- Le formulaire de candidature dont question à l'article 7 dûment complété et signé par le candidat-locataire.
- Une photocopie de la carte d'identité du candidat-locataire, de son conjoint(e) ou cohabitant(e) et de toute personne majeure figurant sur la composition de ménage
- Une composition de ménage
- L'avertissement extrait de rôle relatif aux revenus de l'année de référence de toute personne majeure figurant sur la composition de ménage.
(en cas de réduction de revenus telle que prévue à l'article 10 a), le candidat apporte la preuve des revenus actuels par toute voie de droit.
- Une copie du préavis si le candidat a reçu son renom
- Une déclaration sur l'honneur attestant que les membres du ménage ne sont pas propriétaires, emphytéotes ou usufruitiers d'un bien situé en Belgique ou à l'étranger
- Tous documents jugés utiles par l'administration pour déterminer le nombre de points de priorité dont peut bénéficier le candidat-locataire
- La preuve du paiement des 6 derniers mois de loyer

En cas de candidature incomplète, le candidat locataire dispose d'un délai de 10 jours ouvrables à dater de la demande écrite du service Logement, pour fournir les documents ou renseignements manquants nécessaires à l'examen de la demande.

Passé ce délai, la candidature ne sera pas inscrite au Registre des inscriptions.

Article 9 – Examen de la candidature – renouvellement – radiation

L'administration communale dispose d'un délai de 30 jours à partir de la date de l'inscription au Registre pour se prononcer sur la recevabilité de la candidature et notifier sa décision, dûment motivée, au candidat, par courrier recommandé.

En l'absence de décision dans le délai prévu, la candidature est réputée recevable.

La décision d'irrecevabilité entraîne la radiation du registre des candidatures.

Dans le cas d'une candidature recevable, le courrier précise le nombre de points de priorité dont le candidat locataire bénéficie.

Il y est également indiqué que pour rester valable, l'inscription doit être renouvelée annuellement, à la date anniversaire de l'inscription.

Le candidat locataire peut, à tout moment, s'adresser au service Logement afin de connaître le nombre de points de priorité dont il bénéficie et la place qu'il occupe dans le registre des candidatures.

S'il n'entre plus dans les conditions d'admission, sa candidature est radiée du registre par une décision dûment motivée qui lui est notifiée par lettre recommandée.

Toute correspondance doit être adressée au service du Logement de l'administration communale.

CHAPITRE IV - ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Section 1 : Principe général

Article 10

- a) Les logements communaux ayant été acquis ou rénovés au moyen de subsides conformément aux conventions intervenues entre la commune et les autorités subsidiaires, sont destinés aux personnes qui répondent aux conditions de revenus définies à l'article 3 a) du présent Règlement.
- b) Les logements communaux situés dans l'immeuble sis rue Dominique De Jonghe 52, 1150 Bruxelles sont attribués aux candidats locataires répondant aux conditions de revenus définies à l'article 3 b) du présent Règlement.
- c) Les logements communaux autres que ceux repris aux points a) et b) du présent article sont attribués aux candidats locataires répondant aux conditions de revenus définies à l'article 3 c) du présent Règlement.

La décision d'attribution des logements suit l'ordre chronologique des demandes du Registre qui sont en adéquation avec la localisation et le nombre de chambres du logement mis en location.

Pour être considérés comme tels, les logements doivent comprendre :

- une chambre par personne seule, par couple marié ou vivant maritalement.
Les flats ou studios sont également adaptés au logement d'une personne isolée ou d'un couple ;
- deux chambres pour le couple marié ou vivant maritalement dont l'un des membres est une personne handicapée pour autant que le candidat locataire en ait fait la demande ;
- une chambre supplémentaire par enfant à charge ; toutefois, pour deux enfants du même sexe ayant moins de 12 ans ou pour deux enfants de sexe différent ayant tout deux moins de 9 ans, une chambre seulement, pour autant qu'ils ne soient pas handicapés ;
- une chambre supplémentaire pour la personne majeure ou le couple membre du ménage.

Des dérogations spéciales peuvent être accordées, sur décision motivée, en faveur du candidat locataire qui en a exprimé la demande.

Le service du Logement propose au Collège des Bourgmestre et Echevins le ménage bénéficiant du plus grand nombre de point de priorité tel que définis à l'article 11 du présent Règlement.

Lorsque plusieurs candidats locataires réunissent un même nombre de points de priorité, la préférence est donnée à celui dont l'inscription est la plus ancienne.

Section 2 : Points de priorité

Article 11

Des points de priorité sont octroyés aux candidats-locataires selon les modalités prévues dans le tableau ci-dessous :

Détermination des points de priorité

La perte inopinée du logement due à un événement présentant les caractéristiques de la force majeure ou d'une calamité naturelle	5 points
L'obligation de quitter le logement soit par un arrêté d'insalubrité pris par le Bourgmestre en application de l'article 135 de la loi communale, soit par une décision du Service d'Inspection Régionale instaurée par l'ordonnance du 17.07.2003 portant le Code bruxellois du Logement, soit en raison d'un arrêté d'expropriation	5 points
Le fait pour le ménage d'être constitué d'une femme seule enceinte	5 points
Le fait pour le ménage, attesté par un CPAS ou par un jugement coulé en force de chose jugée, de compter une personne devant quitter son logement pour cause de violences conjugales	5 points
Le fait pour le ménage d'être constitué d'une personne isolée avec au minimum un enfant à charge	4 points
Le fait pour le ménage de compter une personne handicapée	4 points
Le fait pour le ménage de compter une personne âgée de plus de 65 ans	3 points
La résiliation anticipée du bail par le bailleur en application de l'article 3 § 2 de la loi du 21.02.1991 modifiant et complétant les dispositions du Code Civil relatives aux baux à loyers	2 points
Le fait pour le ménage d'être domicilié dans la commune ou d'avoir un de ses membres qui y travaille ou dont un des enfants fréquente une école sur le territoire de Woluwe-Saint-Pierre	3 point
Dans le cadre d'une mutation interne au logement communal, le fait d'occuper un logement inadapté	1 point

Section 3 : Dérogations

Article 12

Le Collège des Bourgmestre et Echevins peut, dans des circonstances exceptionnelles et urgentes, déroger aux dispositions du présent Règlement sur base d'une décision motivée. Cette dérogation doit être mentionnée en marge du Registre.

Section 4 : Procédure d'octroi

Article 13

En cas de disponibilité ou de libération d'un logement, le service Logement de l'administration communale contacte, par courrier recommandé ou par tout autre moyen permettant d'établir la preuve de la réception du courrier, les candidats-locataires figurant au Registre, dont la candidature jugée recevable est en adéquation avec le logement disponible et qui sont les mieux placés en ordre utile en fonction des critères définis aux articles 10 et 11 du présent Règlement.

Par ce courrier, il les informe de la disponibilité du logement et précise le loyer qui en sera demandé, le montant des éventuelles charges locatives fixes, les modalités de visite du bien, le délai dans lequel ils doivent répondre à l'offre de location.

Les modalités de visite et de communication d'un accord sont identiques pour tous les demandeurs et conçues de manière à ne pas disqualifier sans motif admissible certaines catégories de demandeurs normalement diligents.

Ce courrier précise également les règles et critères d'attribution du logement concerné et reproduit intégralement le texte du chapitre 4 du titre III du Code bruxellois du Logement.

L'absence de réaction ou le refus sans motif légitime du candidat-locataire entraîne la radiation du registre et la perte de l'ordre chronologique.

Constitue un motif légitime de refus le fait que :

- Le montant du loyer et des charges exigés excède les capacités contributives du ménage. Dans ce cas, le candidat-locataire est tenu de fournir tous les éléments permettant de juger de cette situation.
- Le logement proposé est inadapté à la composition du ménage soit en terme de superficie soit en raison d'un handicap ou pour des raisons médicales dûment justifiées.

Article 14

Parmi les différentes réponses positives, est retenu pour l'attribution du logement le candidat locataire satisfaisant à toutes les conditions et le mieux classé en vertu des articles 10 et 11 du présent Règlement.

Le Collège des Bourgmestre et Echevins attribue sur base du rapport établi par le service du Logement.

Le Collège des Bourgmestre et Echevins notifie aux candidats locataires non retenus les motifs de non attribution et les informe des voies et délais de recours.

La conclusion du contrat de bail est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de recours administratif ou, si celui-ci a été introduit, jusqu'à la décision rendue sur le recours.

Article 15 : Mutation

Les demandes de mutations sont traitées de manière identique aux nouvelles demandes. Chaque ménage se voit attribuer un nombre de points de priorité en fonction des critères définis à l'article 10 du présent Règlement.

En dérogation à ce principe, tout ménage locataire occupant un logement sous-occupé est muté vers un logement de taille moins importante et voit son dossier traité en priorité quelque soit le nombre de points dont il bénéficie.

Section 5 : Recours

Article 16

Tout candidat locataire qui s'estime lésé par les décisions dans le cadre du présent Règlement dispose, dans un délai de 15 jours, à dater de la notification desdites décisions, d'un recours auprès du Conseil communal.

A peine de nullité, le recours est introduit par courrier recommandé ou contre accusé de réception. Il est signé par le candidat locataire ou son représentant et mentionne les indications suivantes :

- 1° les noms, qualité, adresse du réclamant,
- 2° l'objet du recours et un exposé des faits et moyens.

Le Collège des Bourgmestre et Echevins accuse réception du recours. Il notifie au réclamant ou à son représentant par courrier recommandé la date de la séance au cours de laquelle le recours sera examiné par le Conseil communal ainsi que les jours et heures où le dossier pourra être consulté.

Le réclamant ou son représentant qui désire être entendu par le Conseil communal en informe le Collège des Bourgmestre et Echevins par courrier recommandé ou contre accusé de réception au moins 5 jours ouvrables avant la date de l'audience.

Le Conseil communal notifie sa décision dans les 50 jours ouvrables de la date du recommandé contenant le recours ou de l'accusé de réception dudit recours.

Article 17

La décision d'attribution et la décision sur recours sont formellement motivées.

Article 18

Le Collège des Bourgmestre et Echevins fait rapport annuellement de ses décisions d'attribution au Conseil communal.

Le rapport annuel mentionne pour chaque logement attribué, les candidats locataires retenus en application des articles 10 et 11, ainsi que les éléments ayant permis de départager les candidats locataires.

Article 19 – Accès à l’information

Le Collège des Bourgmestre et Echevins ne peut recueillir que les données strictement nécessaires à l’application du présent Règlement.

Les candidats locataires sont informés de la transmission des données les concernant et de la possibilité de faire rectifier ou supprimer.

Lorsqu’ils sont consultés, le registre, la décision d’attribution, le rapport annuel ainsi que l’inventaire visé à l’article 23ter du Code bruxellois du logement reprennent des données dépersonnalisées, ne permettant pas d’identifier les candidats locataires.

CHAPITRE V - BAIL

Section 1 : Durée

Article 20

Le logement est donné en location dans le cadre d’un contrat de bail à durée déterminée de 3 ans. A l’échéance, le Collège des Bourgmestre et Echevins propose au locataire qui satisfait toujours aux conditions d’admission, de proroger ledit bail pour une durée de 6 ans.

Lors de la signature du bail, le preneur doit prendre connaissance de l’éventuel Règlement d’ordre intérieur régissant le logement attribué.

Le preneur doit occuper personnellement le logement communal à usage d’habitation principale et exclusive et s’y faire domicilier dans les 30 jours qui suivent la signature du bail.

Section 2 : Calcul du montant du loyer

Article 21

- a) Pour les logements dont question à l’article 10,a), le loyer de base est fixé pour chaque logement par le Conseil communal.
Le loyer mensuel réel à payer par le locataire est calculé selon la formule suivante :

$$\text{Loyer réel} = \frac{\text{loyer de base} \times \text{les revenus du locataire}}{\text{revenus de références ou revenus maximum autorisés pour ce ménage}}$$

- b) Pour les logements dont question à l’article 10 b) le loyer de base est fixé pour chaque logement par le Conseil communal.
Le loyer réel à payer par le locataire est calculé comme suit :
- Loyer de base moins 45 % pour le candidat dont le revenu global imposable se situe entre 18.467,42 EUR et 27.063,14 EUR (+ 3.184,00EUR par enfant à charge)
 - Loyer de base moins 35 % pour le candidat dont le revenu global imposable se situe entre 27.063,15 EUR et 33.432,45 EUR (+ 3.184,00 EUR par enfant à charge)

- Loyer de base moins 20 % pour le candidat dont le revenu global imposable se situe entre 33.432,46 EUR et 39.801,00 EUR (+ 3.184,00 EUR par enfant à charge).
Cette dernière réduction de 20 % reste uniquement d'application pour autant que les revenus du ménage ne dépassent pas 15 % du revenu maximum autorisé de 39.801,00 EUR (+ 3.184,00 EUR par enfant à charge)
- c) pour les logements dont question à l'article 10 c) le loyer de base est fixé pour chaque logement par le Conseil communal. .

Dispositions finales

Article 22

Le présent Règlement entre en vigueur le.....
