

REGLEMENT D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS COMMUNAUX DE LA COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-PIERRE (version 2025)

Article 1 – Champ d'application

§1. Le présent règlement s'applique à tous les logements mis en location par la Commune 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. Ces logements peuvent être d'une part de type social ou d'autre part, de type moyen.

Sont dès lors soumis au présent règlement les logements faisant partie du domaine privé de la commune, à l'exception des logements confiés en gestion à l'Agence Immobilière Sociale de Woluwe-Saint-Pierre et à l'exception des logements de concierges et des locations de type associatives ou commerciales ou pouvant faire l'objet d'une réglementation ou d'une convention spécifique engageant la Commune dans le cadre d'un projet particulier.

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

- 1° Logement communal
L'immeuble ou la partie d'immeuble utilisé ou affecté à l'habitation d'un ou de plusieurs ménages qui fait partie du parc locatif de la commune.
- 2° Année de référence
L'année de référence est l'année antépénultième à celle de la demande de logement.
- 3° Ménage
La personne seule ou les personnes, unies ou non par des liens familiaux, qui vivent habituellement sous le même toit et règlent principalement en commun leurs questions ménagères;
- 4° Revenus du ménage
Les revenus annuels globalisés de tous les membres du ménage à l'exception de ceux des enfants à charge.
- 5° Logement kangourou
Ensemble de 2 logements, dont un studio et un logement plus grand, conçus et aménagés pour accueillir simultanément des locataires de générations différentes disposant chacun d'espaces privatifs et d'espaces communs, en encourageant et en facilitant les interactions entre eux, notamment, l'échange de services.

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.

(Le mineur mis en autonomie est la personne âgée de moins de dix-huit ans qui bénéficie d'une mesure de suivi en logement autonome déterminée par le Service compétent de l'aide à la jeunesse, fixée par le Tribunal de la jeunesse ou décidée par le C.P.A.S.).

2°. Aucun membre du ménage du candidat-locataire ne peut posséder, en pleine propriété, en emphytéose ou en usufruit, un bien immobilier situé en Belgique ou à l'étranger affecté au logement ou à usage professionnel.

3°. Les revenus annuels nets imposables globalement perçus par le ménage du candidat-locataire pendant l'année antépénultième de la demande ne peuvent dépasser les montants mentionnés dans les conditions définies ci-après :

- a) Le candidat-locataire qui sollicite un logement en vertu de l'article 7, §4, a) du présent règlement (« logement assimilé à du logement social ») ne peut disposer, pour l'année de référence, de revenus nets imposables supérieurs à 20% du plafond de revenus en vigueur pour les logements sociaux.

Pour l'année 2025 :

Personne isolée	28.379,07 EUR + 20% = 34.054,88 EUR
Ménage de plus d'une personne ne disposant que d'un revenu	31.532,33 EUR + 20% = 37.838,80 EUR
Ménage disposant de deux revenus ou plus	36.037,00 EUR + 20% = 43.244,40 EUR
Montant augmenté par enfant à charge	+ 2.702,77 + 20% = 3.243,32 EUR
Montant augmenté par personne majeure handicapée	+ 5.405,52 EUR* + 20% = 6.486,62 EUR

*Un enfant handicapé à charge = 2 enfants à charge

Les montants repris ci-dessus pour les logements sociaux sont fixés par la Société de Logement de la Région de Bruxelles-Capitales et actualisés annuellement.

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 7, § 4, b) du présent règlement (« logement moyen ») ne peut disposer, pour l'année de référence, en exécution de l'article 11 a) de l'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 du 21.12.2017, de revenus inférieurs aux plafonds de revenus admissibles en vigueur pour les logements sociaux (voir tableau à l'Article 2, 3°, a) ci-dessus) et d'un revenu imposable globalement supérieur à :

Pour l'année 2025 :

Personne isolée	79.218,33 EUR
1 personne à charge	86.208,24 EUR
2 personnes à charge	89.905,55 EUR
Par personne supplémentaire	3.697,31EUR

Pour la détermination du revenu indiqué ci-dessus, il ne sera tenu compte que de la moitié du revenu imposable globalement du conjoint ou du cohabitant qui a le revenu imposable globalement le moins élevé. La même règle s'applique s'il y a plusieurs cohabitants.

Les montants repris ci-dessus sont les montants de revenus maxima pour un ménage candidat-locataire en 2025, qui sont attachés à l'indice des prix à la consommation publié pour le mois de décembre 2012. Ils sont adaptés chaque année au mois de janvier sur la base de l'indice des prix à la consommation du mois de décembre précédant l'adaptation.

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

- c) Le candidat-locataire qui sollicite un logement en vertu de l'article 7, §4, c) du présent règlement (« logement construit ou rénové sur fonds propres ») ne peut disposer, pour l'année de référence, de revenus nets imposables supérieurs au montant qui sera fixé par le Conseil communal.

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

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

1°. Le candidat-locataire ne peut avoir de dette (arriérés de loyers, taxes, respect des lieux etc.) envers la Commune.

2°. Le candidat-locataire qui respecte des conditions de revenus et de loyer maximum déterminées par l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 juin 2012 instituant une allocation loyer peut introduire une demande d'allocation loyer auprès de la Commune pour les logements qui répondent aux conditions fixées par ledit arrêté.

3°. Les candidats-locataires pour les logements kangourous devront, outre les conditions reprises dans le présent Règlement, remplir les conditions spécifiques d'admission reprises ci-dessous.

Les personnes souhaitant occuper des logements kangourous, à savoir les studios et les logements plus grands qui y sont rattachés, tels que définis à l'article 1 §2 5° du présent règlement, doivent adhérer à un projet de vie commun, qui implique une dimension d'entraide et de coopération entre les générations qui l'occupent. Les personnes concernées se rencontreront préalablement et signeront une convention par laquelle elles établissent ensemble ledit projet de vie et s'engagent à le respecter.

Article 4 – Demande de logement

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

§1. Les demandes de logement sont introduites au moyen du formulaire établi en annexe 1 du présent règlement disponible sur le site internet de la Commune ou sur demande auprès de la Commune – service Logement. Le formulaire est dûment complété et signé par le candidat-locataire ainsi que par les autres membres majeurs du ménage. Sont jointes à la demande toutes les annexes demandées.

Le formulaire doit obligatoirement être accompagné des documents suivants :

1. Une déclaration sur l'honneur attestant que les membres du ménage ne sont pas propriétaires, emphytéotes ou usufruitiers d'un bien immobilier situé en Belgique ou à l'étranger affecté au logement ou à usage professionnel.
2. Une déclaration sur l'honneur attestant que les membres du ménage n'ont aucune dette envers la commune.
3. Une photocopie recto/verso de la carte d'identité ou du passeport du candidat-locataire, de son conjoint(e) ou cohabitant(e) et de toute personne majeure figurant sur la composition de ménage.
4. Une composition de ménage délivrée par la Commune datant de moins de trois mois.
5. 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.
6. L'avertissement extrait de rôle relatif aux revenus de l'année de référence de toute personne majeure figurant sur la composition de ménage ou à défaut,

tout autre document permettant d'établir le montant des revenus des membres du ménage.

En cas de réduction de revenus telle que prévue à l'article 2, le candidat-locataire apporte la preuve des revenus actuels par toute voie de droit.

7. La preuve du paiement des 6 derniers mois de loyer, sous réserve d'une justification motivée.

En cas de fausse déclaration constatée par la Commune (fausse déclaration sur la composition de ménage, fausse déclaration de revenus, non communication de tous les revenus ou autres), la demande de logement sera réputée nulle et, si le logement a déjà été attribué, il sera mis fin au bail conformément aux règles du Code en matière de baux d'habitation. Le demandeur sera en outre radié du Registre des candidats-locataires.

§ 2. La candidature (le formulaire ainsi que toutes les annexes nécessaires à l'inscription) 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.

§3. Pour pouvoir être inscrite au Registre, la candidature doit être complète (au niveau du formulaire et de ses annexes). En cas de candidature incomplète, la Commune en informe le demandeur et l'invite à compléter sa candidature dans les 30 jours ouvrables de la réception de sa demande.

En cas de candidature incomplète, le candidat-locataire dispose d'un délai de 15 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 sera déclarée irrecevable.

§4. L'administration communale 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-locataire, par courrier recommandé.

Par ce même courrier, si la candidature est déclarée recevable, le candidat-locataire reçoit un accusé de réception mentionnant la date et l'heure de l'inscription, le numéro de candidature et les obligations à respecter pour le suivi de son dossier.

§5. Le candidat-locataire communique par lettre recommandée dans un délai maximal de deux mois 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.

§6. Le candidat-locataire confirme annuellement entre le 1^{er} et le 31 janvier par courrier recommandé ou par tout autre moyen permettant d'établir la preuve de la réception du courrier le maintien de sa candidature au Registre. Le candidat-locataire joindra à la confirmation tous les documents nécessaires aux modifications du dossier (composition de ménage et preuve de revenus de tous les membres du ménage n'ayant pas la qualité d'enfant à charge etc.).

Tout candidat-locataire qui ne confirme pas annuellement le maintien de sa candidature au Registre, à la demande de la Commune, se verra radié. La décision de radiation lui sera notifiée par courrier recommandé par la commune. Il devra attendre une période de 12 mois à dater du délai d'expiration du mois de janvier avant de pouvoir introduire une nouvelle demande de logement.

§7. Le candidat-locataire peut, à tout moment, s'adresser au service Logement de la Commune afin de connaître la place qu'il occupe dans le registre des candidats-locataires.

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.

§8. Toute correspondance doit être adressée au service Logement de la Commune, avenue Charles Thielemans 93 à 1150 Bruxelles.

Article 5 – Registre

§1. Conformément à l'article 27, § 1 du Code, la Commune 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, le type de logement demandé.

Outre les informations précitées, le registre reprend, pour chaque demandeur identifié par un numéro d'ordre :

1. s'il entre dans les conditions d'octroi d'un logement en vertu de l'article 7, §4, a) b) ou 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.
2. l'intérêt pour un logement kangourou ;
3. l'intérêt pour un logement PMR ;
4. le cas échéant, le logement qui lui a été attribué ;
5. le cas échéant, l'adresse de ce logement ;
6. le cas échéant, la date de la décision d'attribution ;
7. le cas échéant, son éligibilité à l'allocation-loyer ;
8. 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 de 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 et aux conseillers communaux de la présente commune et aux membres du Parlement et du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

§3. Pour faciliter la gestion de son patrimoine, la Commune 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.

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 par l'arrêté ministériel du 23 janvier 2014 déterminant les normes d'adéquation des logements pour application de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 novembre 2013 instituant une allocation de relogement.

Est adapté à la taille du ménage, le logement qui répond aux conditions fixées par l'Arrêté ministériel déterminant les normes d'adéquation des logements du 23.01.2014 et ses modifications éventuelles.

Il est tenu compte des modalités d'hébergement du ou des enfants 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. Lorsque, conformément à l'article 30 du Code, la Commune doit attribuer en location un de ses logements vacants, le service Logement de la Commune 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 courrier adressé aux demandeurs concernés contient les informations suivantes :

- la disponibilité et le type de logement concerné en mentionnant s'il s'agit d'un logement kangourou ou PMR ;
- 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 ;
- les règles et critères d'attribution du logement, le courrier reproduit intégralement le texte du règlement d'attribution adopté par la Commune.

§2. A l'exception des dérogations visées à l'article 10 du présent règlement, le Collège des Bourgmestre et Echevins attribue le logement au candidat-locataire inscrit au Registre le mieux classé, parmi les différents candidats-locataires ayant adressé, dans les formes et délais prévus, une réponse positive au courrier visé au paragraphe 1.

§3. Conformément à l'article 29 du Code, le classement des candidats-locataires est fonction de l'ordre chronologique 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. Type de logements communaux soumis au présent règlement :

- a) Les logements communaux ayant été acquis ou rénovés au moyen de subsides conformément aux conventions intervenues entre la Commune et les autorités subsidiantes (« logements assimilés à des logements sociaux ») sont destinés aux personnes qui répondent aux conditions de revenus définies à l'article 2, 3° a) du présent Règlement.
- b) Les logements communaux autres que ceux repris au point a) du présent article et produits ou rénovés après le 01.02.2017 via un subside régional (« logements moyens ») sont attribués aux candidats-locataires répondant aux conditions de revenus définies à l'article 2, 3° b) du présent Règlement, en ce compris les logements kangourou.
- c) Les logements construits ou rénovés sur fonds propres repris à l'article 2, 3° c) du présent Règlement sont destinés aux candidats-locataires répondant aux conditions de revenus fixés par le Conseil communal.

§5. Le Collège des Bourgmestre et Echevins statue sur avis conforme de la Commission visée par l'article 8 du présent règlement.

Toute décision d'attribution d'un logement est formellement motivée.

§6. Le Collège des Bourgmestre et Echevins notifie aux candidats-locataires non retenus visés au §1 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 — Commission d'attribution

§1er. Il est institué une Commission qui a pour mission de rendre un avis sur l'attribution des logements communaux vacants suivant l'ordre chronologique des candidatures reprises dans le registre et en application des priorités et dérogations visées dans le présent règlement.

§2. La composition de la commission est fixée de la manière suivante :

- un fonctionnaire ou agent du service des Logements communaux ;
- un fonctionnaire ou agent de la cellule Logement du C.P.A.S ;
- un représentant de l'Agence Immobilière Sociale de Woluwe-Saint-Pierre.

Le membre de la Commission du service des logements communaux est désigné par le Collège des Bourgmestre et Echevins. Le C.P.A.S. désigne au sein de sa cellule Logement le membre qui fera partie de la commission. L'Agence Immobilière Sociale de Woluwe-Saint-Pierre désigne en son sein le membre qui fera partie de la Commission. Les membres sont désignés pour une durée de 2 ans, renouvelable. En cas de démission, décès ou révocation de l'un des membres, un remplaçant sera désigné par le Service concerné pour une durée équivalente à la durée restante du mandat.

Le président de la Commission est désigné par les membres de la Commission en son sein.

§3. La Commission se réunit à la Maison communale ou tout autre espace communal s'y prêtant ou encore en visio-conférence, sur convocation de son Président dès qu'un logement vacant est mis en location.

Les membres sont convoqués par voie électronique au moins 8 jours avant la réunion, sauf urgence motivée.

La convocation contient un ordre du jour arrêté par le Président. Un procès-verbal est rédigé par le Président et transmis aux membres dans les trois jours suivants. A défaut de remarques ou observations dans les 7 jours suivants la réception du procès-verbal, celui-ci sera considéré comme approuvé et signé par les membres.

Le procès-verbal mentionne le ou les avis conformes rendus par les membres de la Commission désignant le ou les candidats à qui le ou les logements vacants devraient être attribués suivant l'ordre chronologique des candidatures reprises dans le registre et en application des priorités et dérogations visées dans le règlement.

Chaque membre a une voix délibérative et la Commission ne peut délibérer si la majorité de ses membres n'est pas présente. En cas de parité des voix, celle du Président est prépondérante.

Les votes ont lieu à voix haute et sont recensés par le Président qui proclame le résultat des votes.

§4. La Commission rend un avis désignant le candidat-locataire auquel le logement vacant doit être attribué. Cet avis est adopté à la majorité simple et transmis au Collège des Bourgmestre et Echevins qui ne peut y déroger.

§5. La Commission rend également des avis sur les dérogations visées par l'article 10, sur base des propositions présentées par le service Logement de la Commune.

§6. Les avis sont consignés dans le registre des procès-verbaux des séances et signés par le Président.

§7. Toute décision d'attribution d'un logement est formellement motivée et répond aux prescriptions de la loi du 29.07.1991 sur la motivation formelle des actes administratifs.

Article 9 — Refus d'un logement

§1. Lors de la visite d'un logement, le candidat-locataire reçoit un document l'enjoignant à accepter ou refuser le logement. Dans les 5 jours ouvrables qui suivent la visite, celui-ci doit faire savoir à la Commune par lettre recommandée ou tout autre moyen permettant d'établir la preuve de la réception du courrier par la Commune s'il accepte ou refuse le logement visité.

Une absence de réaction ou une réaction tardive est assimilée à un refus.

Si un candidat-locataire ne se présente pas au rendez-vous fixé pour la visite sans raison valable, son absence est assimilée à un refus.

§2. Si un candidat-locataire refuse un logement adapté, ce refus doit être motivé et adressé à la Commission par lettre recommandée ou y être déposée contre accusé de réception. La Commission examine la recevabilité du refus.

§ 3. 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 les charges, excède les capacités financières du ménage ;

2° un logement manifestement non-adapté au handicap du candidat-locataire.

Le candidat-locataire est tenu de fournir les éléments permettant à l'opérateur immobilier public d'apprécier le bien-fondé du motif invoqué.

§ 4. Si le refus est recevable, le candidat-locataire ne perd pas son ordre chronologique dans le registre.

En dehors des hypothèses visées au § 3 ci-dessus, le refus conduit de plein droit à la réintégration du candidat-locataire dans le registre visé à l'article 5 du présent règlement dans le rang du jour de la date de son refus (perte de l'ancienneté).

§5. En cas de second refus en dehors des hypothèses visées au § 3 ci-dessus, le candidat-locataire verra son dossier radié du Registre des candidats-locataires. Il devra attendre une période de 12 mois avant de pouvoir introduire un nouveau dossier.

Dans tous les cas, le Collège des Bourgmestre et Echevins notifie sa décision par courrier recommandé au candidat-locataire.

Article 10 – Dérogations

Le Collège des Bourgmestre et Echevins ne peut déroger au règlement d'attribution que sur avis conforme de la Commission et uniquement :

- 1° s'il y a lieu d'appliquer le régime dérogatoire visé à l'article 5 § 2 de l'arrêté du 21.12.2017 relatif aux règles applicables aux logements mis en location par certains opérateurs immobiliers publics et par les agences immobilières sociales ;
- 2° lorsque le demandeur se trouve en situation d'extrême urgence.
- 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 ;
- 6° lorsque l'attribution se fait dans le cadre d'un plan de relogement de locataires d'habitations gérés par l'opérateur immobilier public, vouées à la réhabilitation.

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

Article 11 – Mutations – Opérations tiroir – Transferts

§1. Les mutations, opérations tiroir ou transferts font l'objet d'une priorité par rapport aux nouvelles candidatures.

Les mutations visent les locataires occupant un logement qui n'est plus adapté à leurs besoins.

Les opérations tiroir visent les locataires devant quitter leurs logements pour des raisons « administratives » et /ou de travaux importants.

Les transferts visent les locataires devant être relogés pour des raisons médicales dument établies.

§2. 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 par la Commission en fonction des critères tels que la taille du logement, l'accessibilité, les revenus ou sa situation médicale.

§3. 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.

§4. Une proposition de mutation peut être suggérée à tout ménage locataire occupant un logement sur-adapté vers un logement de taille moins importante.

§5. Les demandes de mutation, de transfert et d'opérations tiroir sont inscrites sur une liste différenciée appelée Registre des mutations – opérations tiroir - transferts et y sont classées par ordre chronologique.

§6. Les demandes de mutations et de transfert doivent être introduites à la Commune-service Logement et seront recevables à condition d'avoir respecté toutes ses obligations vis-à-vis de la Commune : pas de dette envers la Commune (paiement du loyer et des charges), maintien du logement en bon état, respect du règlement d'ordre intérieur de l'immeuble dans lequel se situe le logement etc.

Article 12 – Recours

§ 1. Le recours en réformation visé par l'article 32, §2, du Code 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 Collège des Bourgmestre et Echevins par lettre recommandée.

Le recours, de même que le délai pour son introduction, sont suspensifs de la décision attaquée.

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

§ 2. A partir de la date d'introduction du recours visée au paragraphe précédent, le Collège des Bourgmestre et Echevins statue sur le recours dans un délai d'un mois.

Le Collège des Bourgmestre et Echevins 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. L'usage de cette voie de recours n'empêche pas l'introduction d'un recours selon les voies ordinaires.

Article 13 – Bail

Le bail ne prend effet qu'à l'expiration du délai de recours visé à l'article 12 du présent règlement.

Le logement est donné en location dans le respect des dispositions en vigueur concernant les baux de résidence principale.

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.

Le logement est donné en location dans le cadre d'un contrat de bail à durée déterminée de 3 ans, en application de l'article 238 du Code. A l'échéance, si le locataire satisfait toujours aux conditions d'admission et que la Commune n'a pas notifié de congé dans les délais prescrits ou qu'un nouveau contrat de bail est conclu entre les mêmes parties, le bail sera réputé avoir été conclu pour une période de neuf ans à compter de la date à laquelle le bail initial de trois ans est entré en vigueur.

A défaut pour le locataire de remplir les conditions d'admission reprises à l'article 2 du présent règlement, le contrat de bail prendra fin moyennant un préavis de 3 mois notifié par lettre recommandée.

En cas de prorogation du bail, la Commune peut revoir le montant du loyer tous les trois ans.

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

Article 14 – Calcul du montant du loyer

§1. Pour les logements dont question à l'article 7, §4, a), le loyer de base est fixé pour chaque logement par le Conseil communal en application de l'article 21 b) de l'arrêté du 19.01.2017 du Gouvernement de la Région de Bruxelles –Capitale relatif à la Politique de la Ville.

Le loyer mensuel réel à payer par le locataire est calculé selon la formule suivante :

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

§2. Pour les logements dont question à l'article 7, §4, b), le loyer réel est fixé pour chaque logement par le Conseil communal, dans le respect de l'article 11 b) de l'arrêté du 21.12.2017 du Gouvernement de la Région de Bruxelles –Capitales relatif aux règles applicables aux logements mis en location par certains opérateurs immobiliers publics et par les agences immobilières sociales.

§3. Pour les logements dont question à l'article 7, §4, c), le loyer réel est fixé pour chaque logement par le Conseil communal.

Article 15 – Rapport annuel au Conseil communal

Conformément à l'article 32, §3, du Code, le Collège des Bourgmestre et Echevins fait rapport annuellement de ses décisions d'attribution au Conseil Communal.

Ce rapport mentionne, pour chaque logement attribué, les noms des demandeurs retenus, le calcul qui a permis de départager les demandeurs ou, le cas échéant, les motivations qui ont justifié le recours aux dérogations, le demandeur finalement retenu et les caractéristiques de son ménage et du logement.