

REGLEMENT D'ATTRIBUTION

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION

1.1. Le présent règlement fixe la procédure et les critères d'attribution selon lesquels la Régie Foncière de la Ville de Bruxelles (ci-après « Régie Foncière ») offre en location tout type de logement, à l'exception des logements de transit et des logements étudiants.

1.2. Des dispositions spécifiques additionnelles sont cependant applicables à certaines catégories de logement, tels les logements moyens non subventionnés, les logements moyens subventionnés, les logements mis en location dans le cadre des contrats de quartier, les logements adaptés aux personnes handicapées et les logements adaptés aux personnes âgées avec infrastructures communautaires.

ARTICLE 2 - LE REGISTRE DES CANDIDATS LOCATAIRES

2.1. Conformément à l'article 27, §1 du Code bruxellois du Logement (ci-après « le Code »), la Régie Foncière tient un registre reprenant, dans l'ordre chronologique de l'introduction des demandes, la liste des demandeurs pour l'attribution d'un logement.

Le registre ne mentionne pas l'identité des demandeurs. La correspondance entre chaque numéro et l'identité du demandeur n'est accessible qu'au service administratif compétent pour la procédure d'attribution du logement.

La Régie Foncière mentionne dans le registre, en marge du demandeur à qui un logement a été attribué, l'adresse de ce logement ainsi que la date de la décision d'attribution.

2.2. Le candidat qui souhaite devenir candidat locataire s'inscrit dans le registre à l'agence de location ou sur le site internet de la Régie Foncière. Ce registre permet de départager les candidats ayant remis un dossier qui répond aux conditions requises pour un même logement.

Lors de son inscription, le candidat reçoit la date et le numéro de son enregistrement. Ce numéro doit être renouvelé spontanément par le candidat entre le 1er et le 31 janvier de l'année, sous peine de voir son inscription radiée du registre. La liste actualisée des candidats est validée par le Collège des Bourgmestre et Echevins (ci-après « le Collège ») endéans le mois qui suit ce délai .

2.3. La demande d'inscription dans le registre ne peut être refusée pour des motifs liés à la localisation de la résidence du candidat ou au montant de ses revenus.

2.4. Dans le respect de la loi sur la protection de la vie privée, le registre, anonymisé, peut être consulté à tout moment par les demandeurs étant les conseillers communaux, les conseillers du CPAS de Bruxelles et les membres du Parlement et du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

ARTICLE 3 - CONDITIONS D'ADMISSION GÉNÉRALES AU REGISTRE DES CANDIDATS LOCATAIRES

3.1. Pour pouvoir être inscrit au registre des candidats-locataires :

- ♣ Le candidat-locataire doit être majeur, être mineur émancipé ou mineur mis en autonomie.
- ♣ Le candidat-locataire ne peut être un locataire dit fautif;

Est considéré comme fautif, le locataire qui a précédemment conclu un bail avec la Régie Foncière et à l'encontre duquel une procédure de résiliation fautive a été entamée ou à l'encontre duquel a été prononcée, durant les cinq dernières années, une décision de justice définitive qui lui est défavorable, en ce compris l'ex-locataire ayant au moment de la publication d'un bien sollicité, toujours une dette envers la Régie.

ARTICLE 4 - CONDITIONS D'ATTRIBUTION SPÉCIFIQUES

4.1. Outre les conditions d'admission générales prévues aux articles 2 et 3, le candidat-locataire qui souhaite se voir attribuer un logement soumis à un régime particulier doit répondre aux conditions spécifiques suivantes :

- ♣ *Pour les logements donnant droit à une allocation-loyer* telle que visée par l'arrêté du Gouvernement de la Région du Bruxelles Capitale du 21 juin 2012 et ses modifications ultérieures éventuelles instituant une allocation-loyer, le candidat-locataire doit répondre aux conditions d'éligibilité à cette allocation reprises en annexe et s'engager, le cas échéant, à en solliciter le bénéfice.
- ♣ *Pour les logements subsidiés*, le candidat locataire ne peut, le cas échéant, pas disposer de revenus supérieurs à ceux déterminés par la réglementation y relative.
- ♣ *Pour les logements pour personnes âgées*, tous les membres du ménage candidat doivent être âgés de plus de 60 ans.
- ♣ *Pour les logements pour personnes à mobilité réduite*, un membre au moins du ménage candidat doit avoir un statut de personne à mobilité réduite.

ARTICLE 5 - DEMANDE DE LOGEMENT

5.1. Pour poser valablement sa candidature pour un logement, le candidat doit :

- ♣ avoir visité préalablement le logement et être en possession de la carte remise par le représentant de la Régie Foncière, attestant de sa visite. Pour les nouvelles constructions, Vu les nombreuses demandes et en vue d'en garantir une gestion optimale, les candidats peuvent introduire maximum 3 dossiers par immeuble ;
- ♣ déposer à l'agence de location ou dès que l'option sera opérationnelle, via le site internet de la Régie Foncière, un dossier complet reprenant le formulaire de demande de location d'un logement de la Régie Foncière, la carte de visite, une copie de la carte d'identité du(es) candidat(s) locataire, une composition de ménage valide de 3 mois, la preuve des 3 derniers mois de revenus, et le cas échéant, pour les logements avec conditions de revenus, l'avertissement extrait de rôle le plus récent.

ARTICLE 6 - PROCÉDURE D'ATTRIBUTION DU LOGEMENT

6.1. Les demandeurs sont, dès l'inscription, informés de façon individualisée des logements mis en location par la Régie Foncière.

Sans que cette information soit limitative, elle comprend les éléments suivants :

- ♣ le type de logement;
- ♣ l'adresse du logement;
- ♣ le montant du loyer;
- ♣ le montant des provisions pour charges;
- ♣ les modalités de visite du bien, à savoir notamment la date, l'heure et le lieu du rendez-vous;
- ♣ le cas échéant, l'existence d'une allocation-loyer ou d'une réduction de famille nombreuse ainsi que les conditions requises pour en bénéficier.

6.2. En tenant également compte des dispositions et dérogations visées à l'article 8 du présent règlement, le Collège attribue le logement au candidat locataire (inscrit au registre) le plus ancien, parmi les différents candidats conformément à l'article du présent règlement.

6.3. Conformément à l'article 29 du Code, le classement des candidats est en fonction de l'ordre chronologique des demandes d'inscription au registre qui sont en adéquation avec le caractère du logement (nombre de chambres, type de logement,...).

6.4. Conformément au point b de l'article 34 de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles- Capitale portant exécution de l'ordonnance du 28 janvier 2010 organique de la revitalisation urbaine, les logements réhabilités ou reconstruits (dans le cadre d'un subside contrat de quartier) seront attribués prioritairement (priorité absolue) aux personnes qui les occupaient avant la réalisation des travaux pourvu qu'ils ne dépassent pas les conditions de revenus.

6.5. Le ménage qui s'est vu attribuer un logement par le Collège et qui le refuse perdra son ancienneté dans le registre et devra renouveler son inscription-

ARTICLE 7 - CARACTÈRE ADAPTÉ DU LOGEMENT

7.1. Le logement demandé doit être adapté à la composition du ménage du candidat locataire. Pour autant que la configuration de l'appartement s'y prête, une dérogation spatiale peut exceptionnellement être acceptée pour une sur occupation éventuelle d'un appartement.

7.2. La qualité de l'enfant à charge est établie par une attestation de la caisse de paiement des allocations familiales.

Pour déterminer le nombre d'enfants à charge et uniquement à la demande expresse des candidats, il sera aussi tenu compte des femmes enceintes. Les candidats locataires devront produire une attestation médicale de grossesse lors d'une demande de location d'un logement.

Par ailleurs, il sera tenu compte des enfants présents dans le ménage de manière non permanente, comme membre du ménage à part entière si le Juge ou un accord sous seing privé prévoit leur présence à mi-temps (garde alternée) ou pour une seule chambre supplémentaire quel que soit le nombre d'enfants en cas de droit de visite résidentiel démontré selon les mêmes formalités.

7.3. En vue de garantir une gestion immobilière cohérente et d'éviter des vacances locatives prolongées, au-delà de 15 jours d'affichage, le logement est attribué au premier ménage en faisant la demande qui répond aux conditions d'attribution, même si elle sous-occupe ce logement en regard de la notion de logement adapté.

ARTICLE 8 - DÉROGATIONS D'ATTRIBUTION / PRIORITE

8.1. *Dérogations*

Conformément à l'article 31 du Code, le Collège ne dérogera au règlement d'attribution qu'en faveur d'un demandeur en situation d'urgence extrême. Cette dérogation sera formellement motivée et mentionnée en marge du registre.

8.2. *Priorités*

-Une priorité absolue au premier degré est accordée au ménage locataire, ayant reçu un préavis de la Régie Foncière suite à des travaux, pour toute demande de déménagement dans un autre logement adapté au sein de la Régie Foncière.

-Une priorité absolue* au deuxième degré est accordée au ménage locataire qui occupe depuis au moins trois années un logement au sein de la Régie Foncière et que ce logement est devenu inadapté en regard de sa composition de ménage.

-Une priorité absolue au troisième degré est accordée au ménage dont un des membres, titulaire du contrat de location, est membre du personnel de la Ville de Bruxelles**.

-Une priorité absolue* au quatrième degré est accordée au ménage locataire qui occupe un logement de la Régie Foncière depuis au moins quatre ans, sans que le logement soit inadapté à sa composition de ménage .

Si plusieurs candidats pour un logement sont des ménages qui bénéficient d'une priorité du troisième degré, une priorité absolue sera accordée au membre du personnel de la Ville de Bruxelles pratiquant un métier en pénurie.

Enfin, si plusieurs candidats pour un logement sont des ménages qui bénéficient d'une même priorité, ils sont départagés sur la base de la date d'entrée en vigueur du bail initial.



Les priorités sont accordées uniquement si le locataire remplit scrupuleusement l'ensemble de ses obligations contractuelles et que ses revenus sont suffisants pour garantir le paiement des loyers et des provisions pour charges.

* Une participation aux frais administratifs à hauteur d'un mois de loyer sera payé par le locataire anticipativement avant la prise de possession effective des lieux.

** Sont considérés comme membres du personnel de la Ville de de Bruxelles, le personnel administratif, technique et ouvrier (y compris le personnel de l'instruction publique et de crèches) de la ville de Bruxelles, les métiers en pénurie spécifiques liés au fonctionnement de la Ville, à savoir les agents de police de la zone Bruxelles-Ixelles, le personnel de soins des hôpitaux de la Ville ou du CPAS de la Ville de Bruxelles.

8.3. Dispositions spécifiques d'attribution

Les candidats dont la solvabilité ne permettrait manifestement pas d'assumer leurs obligations en tant que locataires c'est-à-dire le paiement du loyer, des provisions pour charges et de la police d'assurance couvrant le risque locatif ainsi que les réparations locatives, ne sont pas retenus. L'estimation raisonnable de la capacité financière du candidat-locataire est que le loyer ne devrait pas dépasser 40% des revenus nets du candidat.

ARTICLE 9 - COMMISSION

9.1. Une Commission d'attribution sera constituée pour l'attribution de logements de la Régie Foncière.

ARTICLE 10 - RECOURS

10.1. Tout candidat qui s'estime lésé par une décision d'attribution d'un logement par la commune peut, dans le mois de la notification de la décision d'attribution, introduire un recours devant le Collège.

10.2. Ce recours est adressé au Collège par lettre recommandée. Il indique précisément la décision contestée et les motifs qui le fondent.

10.3. Le Collège statue sur le recours et confirme ou réforme la décision contestée.

10.4. La décision prise sur recours est notifiée au requérant. 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.

ARTICLE 11 – ASPECTS SPÉCIFIQUES RELATIFS AU BAIL

11.1. Le logement est donné en location, dans le respect des dispositions légales applicables au bail d'habitation.

11.2. Dans le cadre d'un décès, de l'obtention d'un logement social ou de l'accueil dans une maison de repos ou un établissement de soins situés sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale, et pour autant que l'attestation de l'organisme ou du médecin démontre qu'il n'y a pas moyen de respecter le préavis légal, la période de préavis sera, dès notification par le locataire ou son représentant légal, écourté à un mois et aucune indemnité de rupture ne sera due. Dans un tel cas de figure, les autres conditions contractuelles demeurent d'application. ■

11.3. Lorsqu'un ménage déjà locataire de la Régie Foncière bénéficie d'un déménagement interne, il n'aura pas à prêter le préavis légal. Il pourra quitter son ancien logement dès l'obtention de son nouveau logement, sans préjudice au respect des aspects contractuels et financiers prévus à l'article 8 du présent règlement et d'occupation en bon père de famille contractuels tels que définis dans le bail. Une nouvelle garantie devra être constituée

Annexe : Logements étudiants

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION

1.1. Le présent règlement fixe la procédure et les critères d'attribution selon lesquels la Régie Foncière de la Ville de Bruxelles (ci-après « Régie Foncière ») offre en location des logements étudiants.

ARTICLE 2 - DEMANDE DE LOGEMENT

2.1. Pour poser valablement sa candidature, le candidat doit :

- avoir visité préalablement le logement et être en possession de la carte remise par le représentant de la Régie Foncière, attestant de sa visite.
- déposer à l'agence de location :
 - le formulaire de demande de logement
 - une copie de la carte d'identité de l'étudiant et des garants éventuels
 - une composition de ménage
 - une attestation d'inscription régulière dans un établissement d'études de cycle secondaire ou organisant l'enseignement supérieur.
 - le cas échéant, la lettre par laquelle le garant se porte caution solidaire et indivisible à concurrence de l'intégralité des obligations contractuelles de l'étudiant.
 - une preuve des revenus (du locataire et/ou des garants). A cet égard, le loyer (hors charge) du studio ne peut dépasser 40% des revenus mensuels.

ARTICLE 3 – ASPECTS SPÉCIFIQUES RELATIFS AU BAIL

3.1. Le logement est donné en location, dans le respect des dispositions légales applicables au bail de logement étudiant.

3.2. Sauf clause contraire prévoyant une durée inférieure, le bail est conclu pour une durée de douze mois consécutifs.

3.3. La Régie Foncière peut mettre fin au bail à son expiration moyennant un congé notifié au moins trois mois avant son échéance. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment moyennant un préavis de deux mois. Ce préavis n'est pas requis lorsque le bail vient à échéance.

Le locataire peut, par ailleurs, résilier le bail de manière anticipative, jusqu'à un mois avant son entrée en vigueur du bail pour autant qu'il invoque de justes motifs et les démontre par toutes voies de droit.

3.4. Le locataire ne peut affecter son logement à sa résidence principale sans l'autorisation écrite expresse et préalable de la Régie Foncière qui n'aura pas à justifier son éventuel refus. Tout manquement constitue une cause de résolution du présent contrat.

