

PREAMBULE :

Le présent règlement est pris en application de l'Ordonnance du 17 juillet 2003 telle que modifiée par l'ordonnance du 11 juillet 2013 portant le Code bruxellois du Logement et s'applique aux biens du patrimoine privé du CPAS destinés au logement de résidence principale au sens des articles 234 et s du Code du logement.

SECTION I : GENERALITES

Article 1 – Définitions

Au sens du présent règlement, il faut entendre par :

1° Candidat locataire : la personne, membre majeur du ménage qui, après avoir déposé un dossier individuel complet tel que défini dans le présent règlement, est inscrit dans le registre chronologique. Le candidat locataire doit être inscrit au registre de la population ou au registre des étrangers et être porteur d'un document de séjour en cours de validité ;

2° Ménage : la personne seule ou l'ensemble des personnes, unies ou non par des liens familiaux, qui vivent habituellement ensemble dans le même logement ;

3° Registre chronologique : registre unique où sont inscrits tous les candidats locataires par ordre chronologique et de façon anonyme. Chaque candidat locataire inscrit dans le Registre y est répertorié par un numéro d'ordre qui lui est attribué lors de l'inscription. Ce numéro d'ordre est repris dans toutes les communications. Le Registre est tenu en continu. Tout candidat locataire qui s'est vu attribuer un logement est donc archivé sans que cela ait une conséquence sur le numéro d'ordre unique attribué aux autres candidats locataires ;

4° Renouvellement : renouvellement de l'inscription dans le Registre qui doit intervenir dans le mois qui suit l'échéance annuelle ; à défaut le candidat locataire est radié sans autre formalité ;

5° Dossier complet : le dossier doit comporter l'identité complète de chacun des membres du ménage, copie de la carte d'identité de chacun des membres majeurs, preuve des revenus (voir article 4) ;

6° Radiation : annulation de l'inscription d'un candidat locataire dans le Registre. Si le candidat locataire sollicite à nouveau son inscription dans le Registre, il est traité comme un nouveau candidat ;

7° Mutation : changement de logement au sein des logements du patrimoine privé ;

8° Logement non subventionné : logement dont l'accès n'est pas ou plus soumis à des conditions de revenus découlant de l'octroi de subsides ;

9° Logement subventionné : logement dont l'accès est réservé aux ménages dont les revenus imposables ne dépassent pas les conditions d'accès aux logements sociaux (SISP, SLRB) tels que repris dans l'annexe 1 ;

10° Logement pour personne de plus de 60 ans : logement accessible aux ménages dont au moins une personne a atteint l'âge de 60 ans ;

11° Logement pour personne à mobilité réduite (PMR) : logement accessible aux ménages dont au moins une personne dispose d'une attestation de reconnaissance de handicap à 66% délivrée par :

1° la Direction Générale Personnes handicapées du Service public fédéral Sécurité sociale;

2° le Service bruxellois francophone des personnes handicapées de la Commission communautaire française, dénommé « Service Phare » ;

3° la « Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap » ;

4° l'Agence pour une Vie de Qualité, en abrégé AViQ ;

5° l'Office de la Communauté germanophone pour les personnes handicapées (Dienststelle der Deutschsprachigen Gemeinschaft für Personen mit einer Behinderung) ;

6° le « Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling en Beroepsopleiding » (VDAB). Dans ce cas précis, la reconnaissance est limitée aux personnes bénéficiant de « Bijzondere tewerkstellingsondersteunende maatregelen » (BOTM) octroyées par le VDAB pour les travailleurs en situation de handicap et qui a besoin d'un logement adapté.

12° Logement de transit : logement accueillant à titre transitoire des personnes en exclusion sociale et nécessitant un accompagnement spécifique ;

13° Logement d'insertion : logement accordé à des ménages dans le cadre d'une procédure d'insertion pilotée par le CPAS.

Article 2 – Champ d'application

Ce règlement s'applique aux logements du patrimoine immobilier du CPAS de Bruxelles, à savoir :

1° aux logements subventionnés et non subventionnés ;

2° aux logements pour personnes de plus de 60 ans ;

3° aux logements pour personnes à mobilité réduite (PMR) ;

Il ne s'applique pas :

1° aux logements de transit ou aux logements d'insertion attribués en fonction du dossier social du ménage ;

2° aux flat-services pour personnes âgées agréées par la Commission Communautaire Commune de la Région de Bruxelles-Capitale, au séjour en maison de repos ou en maison de repos et de soins.

3° aux fonctions de logement accessoires d'un bail commercial, ni aux logements de fonction ou de surveillance ou de conciergerie.

SECTION II : LA PROCEDURE A SUIVRE PAR LE CANDIDAT LOCATAIRE

Article 3 – La demande d'inscription dans le Registre

Chaque personne qui souhaite être inscrite dans le registre chronologique comme candidat locataire introduit sa demande en se présentant dans les locaux de l'Agence Brudomo sise à 1000 Bruxelles, rue Haute, 298.

Article 4 – Conditions et dépôt du dossier individuel par le candidat locataire

Tout candidat locataire doit répondre aux conditions de l'article 6.

Tout candidat locataire doit aussi déposer un dossier complet dans les locaux de l'Agence Brudomo composé comme suit :

1° le formulaire de demande prévu à cet effet, daté et signé de sa main. Le candidat locataire y fait choix d'un ou plusieurs secteurs tel que définis par Brudomo et mentionnés dans le formulaire, il peut également indiquer le montant maximal de loyer qu'il souhaite payer ;

2° copie d'un document d'identité en cours de validité ;

3° une attestation de composition ménage délivrée par la commune et établie depuis moins de 3 mois ;

4° l'attestation des revenus du ménage (les 3 dernières fiches de salaire de tous les membres majeurs du ménage, allocation sociale, rentes, allocations familiales, pension alimentaire, ADIL, ...) et l'avant-dernier et le dernier avertissement-extrait de rôle (ex : pour une inscription en 2017 : l'AER des revenus de 2014/déclaration de 2015 et l'AER des revenus de 2015/déclaration de 2016) ;

5° les attestations de toute autre source de revenus permanents ;

6° tout document probant susceptible d'ouvrir un droit à des critères d'attribution ou à des priorités au sens de l'article 7 du présent règlement.

Le candidat locataire est inscrit dans le Registre à la date de réception du dossier complet. Un accusé de réception daté et signé par l'Agence Brudomo attestant du dépôt du dossier complet et comportant le numéro de dossier à mentionner dans chaque communication lui est remis.

Le candidat locataire a l'obligation de communiquer dans le délai d'un mois toute modification de sa composition de ménage, tout changement d'adresse ou toute autre information qui modifierait son inscription originale ou les caractéristiques du logement demandé, à défaut de quoi sa candidature sera radiée.

L'actualisation du dossier en cours d'année ne dispense pas le candidat locataire de demander le renouvellement à l'article 1^{er}, 4^o, selon les modalités prévues par la section VII.

SECTION III : MODE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Article 5 – Procédure d'attribution

§ 1 Principe - Sélection des candidats

En vue de l'attribution d'un logement déterminé, il est tout d'abord procédé à la sélection des dix candidats locataires répondant aux caractéristiques du logement les mieux classés par ordre chronologique dans le Registre.

A cette fin, il est notamment tenu compte du nombre de chambres en fonction de la composition de la famille, des conditions particulières s'agissant de logements subsidiés, des choix du candidat locataire ou du handicap pour les logements adaptés.

Le classement de dix candidatures sélectionnées est ensuite pondéré sur la base des critères d'attribution visés à l'article 7, §1^{er}.

§2 Visite

Les candidats locataires visés au paragraphe 1^{er} sont invités à visiter le logement par courrier et/ou mail. Le courrier d'invitation précise les modalités de visite, l'ordre de classement tel qu'établi ci-avant, le loyer et une estimation des charges hors consommations privatives.

Le courrier indique aussi s'il s'agit d'un logement subsidié et qu'il ne peut être attribué qu'à un candidat locataire répondant actuellement aux conditions particulières découlant du subside.

§3 Manifestation d'intérêt pour le logement visité et sélection du candidat

Le candidat locataire signe le rapport de visite présenté sur place et y indique s'il est intéressé ou non par le logement visité.

Le candidat locataire ayant manifesté son intérêt pour le logement et qui totalise le plus de points se voit attribuer le logement.

A égalité de points après application du §1^{er}, le logement est attribué au candidat locataire dont la demande visée à l'article 3 est la plus ancienne. Dès la décision de l'attribution par le Conseil de l'Action sociale, les données du candidat locataire figurant au Registre sont annotées et archivées.

Si aucun des candidats locataire ne manifeste son intérêt, il est procédé à une nouvelle sélection comme indiqué au paragraphe 1^{er}.

§4 Information des candidats locataires ci-avant non retenus

La décision de non-attribution du logement est notifiée par courrier à chaque candidat locataire non-retenu. Un recours peut être intenté contre cette décision conformément à la Section IV.

Article 6 – Conditions d'admissibilité comme candidat locataire ou en vue de se voir attribuer un logement

§1er Ne pas être propriétaire

Ne peut être admis le candidat locataire qui est plein propriétaire ou usufruitier, à la date du dépôt de la demande, d'un bien immobilier affecté au logement dont le revenu cadastral non indexé dépasse 600,00 €.

§2 Ne pas être locataire fautif

Ne peut être admis le candidat locataire qui a précédemment conclu un bail avec le CPAS et à l'encontre duquel ce dernier a ouvert une procédure de résiliation fautive du bail ou a obtenu une décision de justice défavorable au demandeur au cours des cinq dernières années ou qui a des arriérés de loyer non contestés relatifs au logement actuel ou qui ne respecte pas le règlement d'ordre intérieur après mise en demeure.

Pour toute demande de mutation au sens de l'article 14, le locataire doit être en ordre de paiement, soit ne pas avoir des dettes non contestées relatives au logement déjà occupé et respecter le règlement d'ordre intérieur, soit ne pas avoir été mis en demeure en raison du non respect de l'une des obligations y précisées.

Si le candidat locataire n'a pas fait choix d'un loyer maximal, il peut lui être demandé des éléments permettant d'évaluer et de prévenir le risque de surendettement, il pourrait en être ainsi lorsque le loyers et charges excèdent quarante pourcents des ressources du ménage.

§3 Plafond supérieur des revenus du ménage

Ce plafond est d'application pour les logements dont la construction ou la rénovation ont été subsidiées par la Région de Bruxelles-capitale en vertu de l'ordonnance sur la rénovation des immeubles (voir annexe 1).

§4 Compatibilité de la composition du ménage et de la composition du logement

La demande du candidat locataire ne sera admissible que pour autant que la composition du ménage corresponde à un logement considéré comme adapté. Sont considérés comme logement adapté :

1° studio : pour une personne isolée ou un couple ;

2° appartement d'1 chambre : pour une personne isolée ou un couple ou une famille monoparentale avec maximum 1 enfant de moins de 12 ans ;

3° une chambre supplémentaire pour :

- 1 enfant ou ;
- 2 enfants du même sexe ayant moins de 18 ans ou ;
- 2 enfants de sexe différent ayant tous deux moins de 12 ans ou ;
- 1 personne handicapée ou ;
- 1 personne majeure ou 1 couple faisant partie du ménage.

Il sera tenu compte des enfants présents dans le ménage de façon non permanente comme suit, sur base de la composition de ménage du candidat locataire ou d'une copie du jugement ou de la convention qui définit les modalités d'hébergement :

- s'il s'agit d'une présence à mi-temps (garde alternée et égalitaire), chaque enfant compte comme membre du ménage à part entière ;
- si l'enfant est présent moins de la moitié du temps (hébergement principal chez l'un des parents et droit de visite pour l'autre), une seule chambre supplémentaire est prise en compte quel que soit le nombre d'enfants.

Article 7 – Attribution de points et critères de priorité

§1 Attribution de points

Les situations décrites ci-après donnent lieu à l'attribution des points mentionnés :

1° ménage dont au moins 1 personne est locataire du CPAS et a reçu son renon pour motif de gros travaux, au sens de l'article 237 §3 du Code du logement : 8 points

2° ménage monoparental dont le parent quitte dans une institution agréée pour l'accueil des personnes victimes de violence familiale : 8 points

3° ménage dont au moins 1 personne est locataire du CPAS, en règle de ses obligations, et est candidat à un déménagement pour des motifs de modification de la composition du ménage, du lieu de travail ou des revenus : 5 points

4 ° ménage comportant au moins une personne handicapée : 2 points par personne handicapée

5° ménage monoparental avec un ou plusieurs enfants mineurs : 2 points

6° ménage inscrit dans le Registre qui se sépare et dont chacun sollicite une nouvelle inscription individuelle comme prévu à l'article 12 : 1 point.

§2 Priorités

Le Conseil de l'Action sociale peut décider que le demandeur se trouvant dans une ou plusieurs des situations visées ci-dessous bénéficie d'une priorité sur les candidats visés à l'article 5§1^{er} :

1° être locataire du CPAS et occuper un logement dans l'immeuble qui fait l'objet d'une rénovation. Ce locataire bénéficie d'une priorité lors de la mise en location de son ancien logement rénové et bénéficie aussi d'une priorité quant à l'offre de location des logements rénovés du même immeuble (CDQ et Immeubles Isolés) ;

2° avoir obtenu gain de cause à la suite d'un recours introduit devant le Bureau Permanent contre une décision de non-attribution d'un logement par le CPAS ;

3° être en situation d'urgence extrême au sens 31 de l'ordonnance régionale du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement, soit :

-par urgence extrême, il est entendu les situations suivantes : destruction de logement par des causes naturelles, un incendie, une inondation ou encore les cas de violence familiale caractérisée sur une famille monoparentale et ce sur base d'une motivation spécifique ;

4° être locataire d'un logement, situé sur le territoire de la Ville de Bruxelles, frappé d'un arrêté d'insalubrité ou d'inhabitabilité par le Bourgmestre ou par le Service d'Inspection du Logement de la Région Bruxelloise ;

5° occuper un logement dont la libération est rendue nécessaire/indispensable pour des motifs techniques sur base d'éléments précis.

Les priorités ci-avant ne sont d'application que pour la première offre de logement adapté proposée par le CPAS.

Par dérogation au présent règlement (aux articles 3, 4, 5, 6, 7§1^{er}), le Conseil de l'Action sociale peut décider d'attribuer un logement à un ménage se trouvant dans une des situations de priorité visées à l'article 7 §2.

Même dans ces cas, le ménage est tenu de communiquer un dossier complet comme prévu à l'article 4.

Article 8 - Commission d'attribution

Le logement est attribué sur avis conforme d'une Commission d'attribution.

Le Conseil de l'Action sociale en détermine la composition et le mode de fonctionnement.

Article 9 - Allocation loyer

Une information spécifique est donnée lorsque le logement est éligible à l'allocation loyer (voir annexe).

SECTION IV : NOTIFICATION ET RECOURS CONTRE LA DECISION D'ATTRIBUTION

Article 10 - Notification

La décision d'attribution est communiquée au candidat locataire désigné par le Conseil de l'Action sociale, elle est reportée dans le Registre et les données du candidat y sont archivées.

Les candidats locataires non retenus pour le logement concerné sont aussi informés.

Article 11 - Procédure de recours

Conformément à l'article 32 du Code du Logement, tout candidat locataire qui s'estime lésé par une décision d'attribution d'un logement peut, dans le mois de la notification de la décision de non attribution, introduire un recours devant le Bureau Permanent.

Le candidat introduit le recours par courrier adressé à Monsieur/Madame le/la Président (e) -rue Haute 298 a - 1000 Bruxelles.

Le Bureau Permanent statue sur le recours dans le mois.

Le candidat qui a obtenu gain de cause suite au recours qu'il a introduit contre une décision de non attribution d'un logement dispose d'un droit absolu à l'attribution du premier logement adapté devenu vacant.

SECTION V : DISPOSITIONS PARTICULIERES

Article 12 – Désistement du demandeur

Si le candidat locataire ne donne pas suite à l'invitation à visiter un logement ou ne manifeste pas son intérêt pour le logement proposé dans le cadre de la procédure indiquée à l'article 5, et ce, à cinq reprises, il est automatiquement radié du Registre sans autre formalité sauf lorsqu'il s'agit d'un candidat qui n'a pas fait choix d'un loyer maximal qui refuse parce que le loyer et les charges excèdent les capacités financières du ménage. A titre indicatif, il pourrait en être ainsi lorsque le loyers et charges excèdent quarante pourcents des ressources

du ménage. Si le Conseil de l'Action sociale attribue un logement au candidat locataire et que celui-ci ne donne pas suite à la proposition de bail, il sera réputé se désister du logement attribué. Sa réinscription en tant que candidat locataire d'un logement ne sera admissible qu'après un délai de deux ans à compter de la décision d'attribution restée sans suite.

Article 13 - Séparation

Si les membres d'un ménage candidat locataire à un logement inscrits dans le Registre se séparent : les deux sont radiés du Registre et doivent s'inscrire suivant la procédure prévue aux articles 3 et suivant du présent règlement.

Article 14 - Sanction en cas de fausses informations

S'il apparaît lors de l'examen de la demande d'inscription, qu'un ménage a fait de fausses déclarations, il s'expose à la radiation et au refus d'inscription en tant que candidat locataire d'un logement pendant cinq ans. Il en va de même s'il est déjà inscrit dans le Registre.

S'il apparaît qu'un ménage a obtenu un logement du CPAS grâce à un dossier comportant une ou plusieurs fausses informations, ledit ménage s'expose outre les refus d'inscription cité ci-dessus à un renon et/ou à une procédure en résiliation du bail.

SECTION VI : MUTATIONS

Article 15 - Toute demande de mutation est introduite et traitée comme toute nouvelle inscription.

Outre ce qui est indiqué aux article 6 §2 et au présent article, la demande de mutation doit être justifiée par un motif en lien avec la composition de la famille, du lieu de travail, des revenus et pour autant que le locataire occupe son logement actuel depuis plus de dix-huit mois.

SECTION VII : PROCEDURE DE RENOUVELLEMENT

Article 16 - Procédure de renouvellement

Tout candidat locataire inscrit dans le Registre doit se présenter dans les locaux de Brudomo, avec un nouveau dossier complet tel que défini à l'article 4, au plus tard dans le mois qui suit l'échéance annuelle de son inscription afin de la renouveler. A défaut, le candidat locataire est radié du Registre.

SECTION VIII : Entrée en vigueur du règlement d'attribution.

Article 17 - Entrée en vigueur du règlement d'attribution.

Le présent règlement entre en vigueur le 1^{er} novembre 2018 et s'applique tant aux nouveaux candidats locataires qui solliciteront l'inscription dans le Registre qu'aux candidats locataires déjà inscrits dans le Registre dans le respect des règles imposées par le Code bruxellois du Logement.

Pour les candidats locataires déjà inscrits au jour de l'entrée en vigueur du présent règlement, le renouvellement de leur inscription doit intervenir dans le mois qui suit à la date anniversaire de celle-ci, suivant la procédure décrite à l'article 15.