

Extrait du registre aux délibérations du Conseil communal

- Présents** Vincent De Wolf, *Bourgmestre-Président* ;
 Patrick Lenaers, Marie-Rose Geuten, Rik Jellema, Frank Van Bockstal, Colette Njomgang, Jean Laurent, Aziz Es, *Échevin(e)s* ;
 Eliane Paulissen, Françoise Bertieaux, Bernard de Marcken de Merken, Jean-Luc Robert, André du Bus, Laurent Vleminckx, Françoise Carton de Wiart, Gisèle Mandaila, Rachid Madrane, Kathy Mottet, Christophe Gasia, Christina Karkan, Marie-Louise Servais, Josianne Pardonge, Virginie Taittinger, Christian De Beco, Arnaud Van Praet, John Buyani Ilungu, Imad Benarafa, Ahmed M'Rabet, Stéphane Van Vaerenbergh, Sandra Jen, Viviane Scholliers, Françoise de Halleux, *Conseillers communaux* ;
 Christian Debaty, *Secrétaire communal*.
- Excusés** Rik Baeten, *Échevin(e)* ;
 Damien Gérard, Farida Tatou, *Conseillers communaux*.

Séance du 02.03.15

#Objet : Motion de Monsieur Arnaud Van Praet portant modification du règlement d'attribution des logements communaux.#

Séance publique

Secrétariat

Le Conseil communal,

Vu les articles 117 et 232 de la Nouvelle Loi Communale ;

Vu l'ordonnance du 11 juillet 2013 modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement ;

Vu l'arrêt de la Cour constitutionnelle n° 16/2015 prononcé le 12 février 2015, lequel annule intégralement l'article 28bis du Code bruxellois du Logement et partiellement l'article 31 dudit Code ;

Considérant qu'il lui revient de conformer, en conséquence, le Règlement d'attribution des logements communaux adopté en séance publique le 15 décembre 2014 ;

DECIDE :

De modifier le règlement d'attribution des logements communaux en ce que :

- l'article 7, § 6 est modifié comme suit : « *Le Collège des Bourgmestre et Echevins statue de manière motivée.* » ;
- l'article 8 est abrogé ;
- à l'article 9, premier alinéa les termes « *à la Commission* » sont remplacés par les termes « *au Collège des Bourgmestre et Echevins* » ;
- l'article 10, § 1er, premier alinéa est modifié comme suit : « *Conformément à l'article 31 du Code du*

Logement, le Collège des Bourgmestre et Echevins ne peut déroger au présent règlement qu'en faveur d'un demandeur en situation d'urgence. Cette dérogation doit être formellement motivée et mentionnée en marge du Registre. » ;

- l'article 10, § 1er, troisième alinéa est abrogé.

Le Conseil décide :

1) d'approuver le projet de délibération.

32 votants : 29 votes positifs et 3 abstentions

Abstention : Françoise Carton de Wiart, Gisèle Mandaila, Christophe Gasia.

2) de modifier le Règlement d'attribution des logements communaux adopté par le Conseil communal du 15/12/2014 de telle sorte qu'il soit libellé comme suit :

Règlement d'attribution des logements communaux :

Article 1 - Champ d'application

Le présent règlement s'applique à tous les logements offerts 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, 24° du Code, des logements confiés en gestion à une Agence Immobilière Sociale et des logements de concierges

Sont dès lors soumis au présent règlement les logements faisant partie du domaine privé de la commune dont la gestion est confiée au service de la Régie Foncière, notamment :

- les logements réalisés sur fonds propres
- les logements rénovés grâce aux subsides régionaux "immeubles isolés" et "îlots »
- les logements construits ou rénovés dans le cadre des contrats de quartier (durable)
- les logements adaptés aux personnes à mobilité réduite

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, mineur émancipé ou mineur mis en autonomie.

(Le mineur mis en autonomie est la personne âgée de moins de 18 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 CPAS).

2° Le candidat-locataire ne peut avoir lors de son inscription un dossier de contentieux ouvert auprès d'un juge de paix, d'une AIS ou d'une SISF, sauf s'il prouve qu'il est en médiation de dettes.

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

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

§ 1. **Pour se voir attribuer un logement au loyer adapté** (réduction de 30 % sur le loyer réel) :

1° Aucun membre du ménage du candidat-locataire ne peut posséder, en pleine propriété, en emphytéose ou en usufruit, un bien immobilier affecté au logement en Belgique ou à l'étranger.

Au moment de l'attribution, le candidat-locataire devra obligatoirement remettre un document émis par l'Administration du cadastre, de l'enregistrement et des domaines attestant que ni lui, ni son conjoint/cohabitant ne sont propriétaires en pleine propriété, usufruit, emphytéose d'un bien immobilier affecté au logement. Au moment de l'inscription, une simple déclaration sur l'honneur pourra suffire.

2° A la date de l'attribution du logement, le ménage du candidat-locataire ne peut disposer de revenus bruts imposables figurant au dernier avertissement extrait de rôle supérieurs aux plafonds suivants liés **à l'indice santé ou à l'indice des prix à la consommation** et arrêté par le Conseil Communal à l'indice de base du mois de 09.1990, soit :

- pour une personne isolée 14.873,61 €
- pour un ménage 24.789,47 €
- par enfant à charge 1.239,47 €

§ 2. Pour se voir attribuer un logement assimilé au logement social, construit ou rénové dans le cadre des contrats de quartier :

1° A la date de l'attribution du logement, les revenus du candidat-locataire ne peuvent pas dépasser les plafonds d'admission liés à l'indice santé et établis par l'arrêté du 27 mai 2010 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capital, soit

- pour une personne isolée 22.416,00 €
- pour les ménages ne disposant que d'un seul revenu 24.907,00 €
- pour les ménages disposant d'au moins deux revenus 28.465,00 €
- ces montants sont majorés de 1.779,05 euros par enfant à charge et de 3.558,11 euros par personne handicapée

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 en Belgique ou à l'étranger.

Au moment de l'attribution, le candidat-locataire devra obligatoirement remettre un document émis par l'Administration du cadastre, de l'enregistrement et des domaines attestant que ni lui, ni son conjoint/cohabitant ne sont propriétaires en pleine propriété, usufruit, emphytéose d'un bien immobilier affecté au logement. Au moment de l'inscription, une simple déclaration sur l'honneur pourra suffire.

§ 3. Pour se voir attribuer un logement social :

1° Aucun membre du ménage du candidat-locataire ne peut posséder, en pleine propriété, en emphytéose ou en usufruit, un bien immeuble affecté au logement en Belgique ou à l'étranger.

Au moment de l'attribution, le candidat-locataire devra obligatoirement remettre un document émis par l'Administration du cadastre, de l'enregistrement et des domaines attestant que ni lui, ni son conjoint/cohabitant ne sont propriétaires en pleine propriété, usufruit, emphytéose d'un bien immobilier affecté au logement. Au moment de l'inscription, une simple déclaration sur l'honneur pourra suffire

2° Le ménage du candidat-locataire ne peut disposer de revenus supérieurs aux revenus d'admission du logement social tels que définis par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26/09/1996 (M.B. 14/11/1996).

§ 4. Le candidat-locataire qui souhaite se voir attribuer un logement situé soit au rez-de-chaussée, soit desservi par un ascenseur doit répondre à l'une des conditions particulières suivantes :

- produire une attestation de handicap
- ou attester par certificat médical de problème de santé ou de mobilité

Il doit le spécifier sur le formulaire d'inscription et s'engage dès lors à renoncer à tout recours contre une décision d'attribution d'un appartement situé au 2ème étage et plus d'un immeuble dans lequel il n'y a pas d'ascenseur, à un autre candidat locataire alors qu'il était le premier en ordre utile.

§ 5. Pour les logements donnant droit à l'allocation-loyer, conformément à l'article 29, alinéa 4 du Code, le candidat-locataire doit respecter les conditions d'éligibilité à l'allocation-loyer telles que prévues par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 juin 2012 instituant une allocation loyer.

Article 4- Demande de logement

§ 1. La procédure d'introduction de la demande de logement est fixée selon les règles suivantes :

La demande de logement est introduite au moyen d'un formulaire disponible sur le site internet de la

commune ou sur demande auprès du service de la Régie Foncière.

Le formulaire est dûment complété et signé par le candidat-locataire et par tous les autres membres majeurs du ménage.

Le formulaire doit obligatoirement être accompagné des documents suivants :

- une photocopie recto/verso de la carte d'identité ou du passeport de tous les membres majeurs du ménage ;
- une composition de ménage délivrée par l'administration communale ;
- 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 justificatif permettant d'établir le montant des revenus des membres du ménage repris dans l'Arrêté ministériel du 7 décembre 2001 (déterminant les documents justificatifs en matière de revenus pour l'introduction d'une demande de logement social);
- 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 ;
- une déclaration sur l'honneur mentionnant qu'aucun membre du ménage ne possède, en pleine propriété, en emphytéose ou en usufruit, un bien immeuble affecté au logement en Belgique ou à l'étranger;
- les preuves de paiement des 3 derniers mois de loyer ;
- Une déclaration sur l'honneur mentionnant qu'aucun dossier de contentieux n'est ouvert auprès d'un juge de paix, d'une autre AIS ou d'une SISF ou la preuve qu'il est en médiation de dettes.
- Tout document jugé utile par l'administration communale permettant d'éclairer la situation du candidat-locataire.

§ 2. La candidature doit être déposée en personne auprès du service de la Régie Foncière, pendant les heures d'ouverture ou sur rendez-vous contre accusé de réception.

S'il ne peut se déplacer pour des raisons médicales, le candidat-locataire peut soit se faire représenter par une tierce personne munie d'une procuration signée et d'un certificat médical soit envoyer les documents requis par courrier recommandé au service de la Régie Foncière.

La date de l'accusé de réception ou dans le cas admis par le présent règlement le cachet de la poste fait foi quant à la date d'introduction de la candidature.

Dans les 30 jours ouvrables de l'introduction de la candidature, l'administration communale indique au candidat, le cas échéant, quels sont les documents manquants nécessaires à l'examen de sa demande. Dans ce cas, le candidat-locataire dispose d'un délai de 15 jours ouvrables pour compléter son dossier.

§3. 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.

Par ce même courrier, si la candidature est validée, 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.

§4. Le candidat-locataire communique dans un délai maximal de 2 mois, toute modification de la composition de ménage, tout changement d'adresse ou toute autre information qui modifierait son inscription originale, faute de quoi sa candidature pourra être radiée.

Le candidat-locataire est tenu de confirmer sa candidature par écrit tous les ans dans les 30 jours de la date anniversaire de son inscription. La confirmation annuelle est adressée à la Régie Foncière par courrier électronique, courrier ordinaire ou courrier recommandé, ou y est déposée aux heures de permanences contre accusé de réception.

Le candidat-locataire accompagne sa lettre d'une composition de ménage ainsi que des 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 justificatif permettant d'établir le montant des revenus des membres du ménage repris dans l'Arrêté ministériel du 7 décembre 2001 (déterminant les documents

justificatifs en matière de revenus pour l'introduction d'une demande de logement social).

À défaut, la commune adresse au candidat-locataire un courrier par recommandé ou 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 du courrier.

Toute fausse déclaration entraîne la radiation du registre du candidat-locataire ainsi que l'impossibilité de se réinscrire pendant 12 mois.

Article 5 - Registre

§1. Conformément à l'article 27, §1er, 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 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
- 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, la date et 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 du registre et l'identité du demandeur n'est accessible qu'au service administratif compétent en vertu de l'article 7 du présent règlement, à la Commission d'attribution visée à l'article 8, au Collège des Bourgmestre et Echevins et au fonctionnaire délégué du Gouvernement.

§2. Ce registre est accessible pour consultation à tout le moins aux demandeurs, 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 (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

§1er. Sans préjudice de l'Ordonnance de Police du 18/01/1999, 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 l'application de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 novembre 2013 instituant une allocation de relogement.

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.

Article 7 – Procédure d’attribution du logement

§1er. Lorsque, conformément à l’article 30 du Code, la commune doit attribuer en location un de ses logements vacants, le service administratif compétent 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, qui justifient d’un titre de séjour en règle, 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 à attribuer ;
- l’adresse du logement concerné ;
- le loyer qui en sera demandé ;
- le montant des éventuelles charges locatives fixes ;
- les modalités de visite du bien (ex : date, heure et lieu du rendez-vous) ;
- l’ordre de classement du demandeur ;
- les modalités, en ce compris le délai, suivant lesquelles les demandeurs peuvent manifester leur accord ou leur refus pour la prise en location du logement ;
- 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 ayant adressé, dans les formes et délais prévus, une réponse positive au courrier visé au paragraphe 1er.

§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 nombre de chambres du logement mis en location ou le type de logement (voir aussi l’article 3 du présent règlement).

§4. Par dérogation au paragraphe 3, pour l’attribution des logements subsidiés dans le cadre des contrats de quartier, une priorité absolue est accordée aux personnes qui occupaient les logements avant la réalisation des travaux.

§5. Les logements pour lesquels aucune réponse positive n’a été reçue de la part des candidats locataires inscrits au registre, peuvent faire l’objet d’annonces ou être confiés en gestion à une agence immobilière.

§6. ~~Le Collège des Bourgmestre et Echevins statue sur avis conforme de la Commission visée par l’article 8 du présent règlement.~~ **Le Collège des Bourgmestre et Echevins statue de manière motivée.**

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

§7. 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, 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. ~~Pour l’attribution en location de logements par la commune, une commission d’attribution indépendante est créée par le Conseil communal, conformément à l’article 28bis du Code.~~

§2. ~~En application du présent règlement, la Commission se réunit dès qu’un logement vacant est mis en location et elle rend un avis désignant le candidat auquel le logement vacant doit être attribué. Cet avis est adopté à la majorité simple et transmis au Collège des Bourgmestre et Echevins.~~

Article (9) 8 – Refus d'un logement

Tout candidat-locataire a la possibilité de refuser un logement adapté.

Ce refus doit être motivé et adressé ~~à la Commission~~ **au Collège des Bourgmestre et Echevins** au plus tard 5 jours après la visite du logement, par lettre recommandée, ou être déposé auprès de la Régie Foncière contre accusé de réception, ou remis au moment de la visite.

L'alinéa 1er s'applique à la situation du candidat-locataire qui atteste d'un juste motif pour ne pas avoir répondu à une proposition d'attribution d'un logement.

La pertinence de chaque motivation est évaluée au cas par cas par le Collège des Bourgmestre et Echevins.

Entre autres, ne sont pas des raisons valables de refus :

- la date de prise d'effet du bail pour le logement proposé ;
- la taille ou la configuration d'un logement adapté ;
- la présence/absence d'équipements dans le logement (frigo encastré, prise de télévision...);
- ...

Un refus non motivé entraîne la radiation de la candidature.

Article (10) 9 – Dérogations et exceptions à l'ordre chronologique

§1er. Conformément à l'article 31 du Code du logement, le Collège des Bourgmestre et Echevins ne peut déroger ~~au Règlement d'attribution que sur avis conforme de la Commission et uniquement en faveur d'un demandeur en situation d'extrême urgence. Cette dérogation doit être formellement motivée et mentionnée en marge du Registre.~~ **au présent règlement qu'en faveur d'un demandeur en situation d'urgence. Cette dérogation doit être formellement motivée et mentionnée en marge du Registre.**

Le dossier du candidat-locataire en situation d'extrême urgence doit être présenté à la Commission via le document type adopté par le Collège des Bourgmestre et Echevins.

~~Le nombre annuel de dérogations ne peut en aucun cas être supérieur à 40% du total des attributions effectuées au cours de l'année civile précédente.~~

§2. Il pourra être dérogé de manière motivée à l'ordre chronologique dans l'hypothèse où, de manière manifeste, la solvabilité du candidat-locataire ne lui permettrait pas d'assumer ses obligations en tant que locataire c'est-à-dire le paiement du loyer, des charges, de l'assurance couvrant le risque locatif ainsi que les réparations locatives.

Une estimation raisonnable de la capacité financière du candidat locataire est que le loyer, hors provision pour charges locatives, ne doit pas dépasser 40 % des revenus nets du candidat.

Article (11) 10 – Radiations

Un dossier de candidature est radié notamment quand :

- le candidat-locataire ne respecte pas les délais de réactualisation de son dossier ;
- le candidat-locataire ne répond pas à la convocation de la Commune pour une attribution de logement (sauf s'il peut attester qu'il a été dans l'incapacité de donner suite à la convocation pour un motif jugé recevable par le Collège des Bourgmestre et Echevins) ;
- le candidat-locataire refuse l'attribution d'un logement pour une raison jugée non fondée par la Commune ;
- La Commune constate une fausse déclaration du candidat-locataire.

Article (12) 11 – Recours

§ 1er 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 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 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.

La décision prise sur recours est notifiée au requérant et indique les voies de recours ordinaires disponibles.

A défaut de notification de la décision dans un délai de 40 jours faisant suite au dépôt à la poste du recommandé visé au §1er, le requérant peut, par lettre recommandée, adresser un rappel au Collège des Bourgmestre et Echevins. Si, à l'expiration d'un nouveau délai de 20 jours prenant cours à la date du dépôt à la poste de l'envoi recommandé contenant rappel, le requérant n'a pas reçu de décision, son recours est réputé fondé.

Article ~~(13)~~ 12 – 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 répartir 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.

Article ~~(14)~~ 13 – Dispositions finales

Le présent règlement entre en vigueur le 16 décembre 2014 et abroge le règlement d'attribution des logements communaux adopté par le Conseil Communal du 29 juin 2009.

3) De retirer le point « Commission d'attribution des logements communaux - Composition et fonctionnement » adopté par le Conseil communal du 15/12/2014.

AINSI FAIT ET DÉLIBÉRÉ EN SÉANCE.

Le Secrétaire communal,
Christian Debaty

Le Bourgmestre-Président,
Vincent De Wolf

POUR EXTRAIT CONFORME
Etterbeek, le 04 mars 2015

Le Secrétaire communal,

Pour le Bourgmestre,
Par délégation,

Christian Debaty

Patrick Lenaers