

Agence Immobilière Sociale Comme Chez Toi

Règlement d'attribution

Article 1er. - Champs d'application

Le présent règlement s'applique à tous les logements offerts en location par l'AIS Comme Chez Toi, à l'exception des logements de transit, tels que définit par l'article 2,22° du Code.

Article 2 - Conditions d'admission générale au Registre des candidats-locataires

Pour pouvoir être inscrit au Registre des candidats-locataires:

1°) Résider légalement sur le territoire belge

2°) 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 CPAS).

3°) Aucun membre du ménage du candidat-locataire ne peut posséder, en pleine propriété, en emphytéose ou en usufruit, un bien immeuble affecté au logement.

4°) Le ménage du candidat-locataire ne peut disposer de revenus supérieurs au seuil de revenus d'admission au logement social sauf si une médiation de dettes est établie.

5°) Aucun membre du ménage du candidat-locataire ne peut avoir de dettes ou avoir manqué à ses obligations locatives vis-à-vis de l'AIS Comme Chez Toi.

Article 3 - Conditions d'admissions 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 situé soit au rez-de-chaussée, soit desservi par un ascenseur doit répondre à l'une des conditions particulières suivantes:

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

Article 4 - Demande de logement

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

Le candidat-locataire doit avoir complété correctement le formulaire de demande de logement de l'AIS Comme Chez Toi. Ce formulaire est téléchargeable sur le site internet www.commecheztoi.org et/ou envoyé par poste sur simple demande. Par ailleurs l'ensemble des documents administratifs nécessaires à la demande doivent obligatoirement être annexés au formulaire:

- photocopie recto/verso de la carte d'identité ou du passeport de tous les membres majeurs du ménage
- photocopie de la 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 document permettant d'établir le montant des revenus du ménage
- 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
- le cas échéant, tout document jugé utile par l' AIS Comme Chez Toi ou par le candidat-locataire; aucun système de points n'est en place pour l'attribution des logements
- une déclaration sur l'honneur mentionnant qu'aucun membre du ménage ne possède, en pleine propriété, en emphytéose ou en usufruit, un bien immobilier affecté au logement

La demande de logement est transmise par voie postale. Les demandes de logement sont acceptées du 1 janvier au 30 juin de chaque année. En dehors de cette période, aucune demande de logement n'est prise en compte. Tout candidat-locataire ayant adressé un dossier complet dans les délais impartis, recevra la confirmation écrite de son inscription, la date d'introduction de sa demande ainsi que le numéro de son dossier. Tout dossier incomplet ou introduit en dehors des délais sera considéré comme nul et sera automatiquement renvoyé au demandeur.

Lors de son inscription, le candidat-locataire a la faculté de communiquer ses préférences et/ou exclusives quant au logement recherché. L' AIS Comme Chez Toi tiendra compte de ses indications et ne proposera pas de logement qui ne remplisse pas les conditions recherchées par le candidat-locataire.

Le candidat-locataire s'engage à communiquer à l' AIS Comme Chez Toi, endéans les deux mois, toute modification qui interviendrait dans sa composition de ménage, ses coordonnées, ses revenus, ou tout autre élément qui modifierait la nature de sa demande. A défaut de quoi la candidature sera radiée par l' AIS Comme Chez Toi.

Article 5 – Registre

Conformément à l'article 27, § 1er, du Code, l' A.I.S. 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, et les éléments permettant au demandeur de faire valoir l'un ou l'autre critères de pondération conformément à l'article 29, alinéa 2 du Code;

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, 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'à l'organe de gestion de l'opérateur ou au fonctionnaire délégué.

Ce registre est accessible pour consultation à tout le moins aux demandeurs, aux conseillers communaux, aux conseillers des centres publics d'action sociale de la présente commune et aux membres du Parlement et du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

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 à l'article 10 de l'arrêté du 17 décembre 2015 organisant les agences immobilières sociales.

Est adapté à la taille du ménage, le logement qui comprend, en fonction de la composition de la famille, le nombre de chambres suivant :

- les studios sont réservés aux candidats isolés
- les appartements d'une chambre sont réservés aux candidats-locataires isolés, mariés ou vivant maritalement, et exceptionnellement au parent isolé avec un enfant à charge.
- une chambre additionnelle par personne majeure seule supplémentaire, enfant supplémentaire ou couple marié ou vivant maritalement supplémentaire.
Cependant, peuvent occuper une seule chambre:
Deux enfants de sexes différents lorsqu'ils ont moins de douze ans si la pièce présente un superficie minimale de 9m²;
Deux enfants de même sexe de moins de dix-huit ans si la pièce présente un superficie minimale de 9m²;
Trois enfants de sexes différents de moins de douze ans si la pièce présente un superficie minimale de 12m²;
- les logements situés au rez-de-chaussée ou desservis par un ascenseur sont réservés prioritairement aux demandeurs ayant établi un handicap ou fourni un certificat médical attestant de problème de santé ou de mobilité.

Il est tenu compte des modalités d'hébergement du ou des enfants chez l'un ou chez l'autre des membres du ménage telles qu'actées dans une décision judiciaire ou une convention.

Article 7 - Visite à domicile du candidat-locataire

L'AIS Comme Chez Toi effectue des visites à domicile. Ces visites ont pour but de pouvoir apprécier la situation du candidat-locataire : logement actuel (adéquation / qualité de

l'occupation / prix, etc), situation familiale, validité de la demande de logement et mise à jour, prise de connaissance avec le candidat-locataire et son ménage. Le rapport de la visite à domicile est établi et soumis au comité d'attribution.

Tout refus manifeste et récurrent de visite à domicile par le candidat-locataire s'apparente à un refus de mise à jour de son dossier et entraîne la radiation du candidat locataire du registre.

Article 8 – Procédure d'attribution d'un logement

Lorsque, conformément à l'article 30 du Code, l'AIS Comme Chez Toi doit attribuer un de ses logements vacants, elle sélectionne le(s) demandeur(s) figurant au registre, dont la candidature et les préférences et/ou exclusives émis par le candidat-locataire, sont en adéquation avec le logement disponible et qui sont les mieux classés en vertu de l'ancienneté de la demande.

L'ensemble des candidats sélectionnés et les rapports des visites à domicile sont soumis au comité d'attribution. Le comité d'attribution est composé de trois membres de l'équipe au minimum. Le comité d'attribution est le seul à pouvoir prendre la décision d'attribution.

Le(s) demandeur(s) concerné(s) sont informés de la proposition d'attribution, de l'adresse du logement, de l'ensemble des conditions de location (loyer, charges, garantie, prise d'effet du bail de sous-location, etc...) ainsi que de l'ordre chronologique.

L'absence de réaction du candidat locataire à la proposition d'un logement équivaut à un refus du logement.

Après la visite du logement par le candidat-locataire, celui-ci a jusqu'au lendemain 16h pour signifier son acceptation ou son refus du logement. Le défaut de réponse équivaut à un refus du logement.

Conformément à l'article 30 § 3. du Code, toute décision d'attribution d'un logement est formellement motivée. L'A.I.S. notifie aux candidats-locataires non retenus, les motifs de non-attribution et les informe des voies et délais de recours.

Article 9 – Refus d'un logement

Tout candidat-locataire a le droit de refuser un logement adapté. Ce refus doit être motivé et adressé à l'AIS.

Deux refus de logement et/ou de visite de logement seront sanctionnés par la radiation du candidat-locataire du registre.

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 le complément de loyer pour logement passif, basse énergie et très basse énergie et les charges locatives, excède les capacités financières du ménage.

2° Un logement manifestement non-adapté au handicap du candidat locataire ;

3° Un logement ne comportant pas le nombre de chambres requis en application de l'article 10 § 2, 3° eu égard à la composition du ménage.

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

Article 10 – Mutations et fin de bail

A sa demande, le locataire occupant un logement devenu inadapté put se voir proposer un logement vacant adapté. Le caractère adapté du logement est apprécié en fonction des critères tels que la taille du logement, l'accessibilité ou les revenus.

Les demandes internes sont prioritaires par rapport aux nouvelles candidatures lorsque le logement dispose d'au moins une chambre excédentaire.

Une proposition de mutation peut être suggérée à tout ménage locataire par l' AIS Comme Chez Toi, lorsque que le bailleur principal aurait mis fin au bail principal, à condition qu'il n'accuse aucun arriéré de loyer et/ou de charges locatives. Si plusieurs ménages sont éligibles, la priorité ira au ménage locataire le plus ancien.

Toute demande de mutation écrite, et antérieure au 01/07/2014 est réputée fondée. Toute demande postérieure au 01/07/2014 doit remplir l'ensemble des conditions suivantes:

- être adressée par écrit ou par e-mail à l' AIS Comme Chez Toi
- être justifiée par l'un des éléments suivants: inadéquation entre la taille du logement et la composition de ménage, impossibilité avérée au vivre ensemble (troubles de voisinage attestés par PV de Police, Jugement, etc...), incompatibilité entre le logement et l'état de santé du locataire (attestée par certificat médical).
- le ménage locataire demandeur d'une mutation ne peut pas accuser d'arriérés de loyer et/ou de charges locatives vis-à-vis de l' AIS Comme Chez Toi

Ces demandes de mutation sont inscrites sur une liste appelée registre des mutations et y sont classée par ordre chronologique.

L' AIS Comme Chez Toi dispose du droit de proposer une mutation à tout ménage locataire occupant un logement disposant d'une chambre excédentaire vers un logement de plus petite taille.

L' AIS Comme Chez Toi dispose du droit de proposer une mutation à tout ménage locataire occupant un logement dont le coût est trop élevé pour le ménage locataire vers un logement moins onéreux.

Article 11 – Validité

Le présent règlement entre en vigueur le 01/08/2020.

Article 12 – Recours

Toute décision de radiation est motivée et communiquée au candidat locataire par courrier recommandé. Toute décision de radiation d'un candidat-locataire, d'attribution de logement ou de refus d'inscription au registre des candidats-locataires peut être contestée. Le candidat locataire peut contester cette décision auprès des services de l' AIS Comme Chez Toi pendant un

délai de deux mois. Passé ce délai la décision est irrévocable. Tout candidat locataire radié peut s'il le souhaite introduire une nouvelle demande de logement dans les formes et délais requis.

En outre, le candidat-locataire peut introduire dans le mois de la notification de la décision, ou dans le mois de sa confirmation suite au recours direct auprès de Comme Chez Toi, un recours auprès du fonctionnaire délégué du Gouvernement.

Ce recours est adressé au fonctionnaire délégué du Gouvernement par lettre recommandée. Le recours indique précisément la décision contestée et les motifs qui le fondent.

Article 13 - Bail

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