

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. La preuve des revenus est établie par l'ensemble des derniers avertissement-extraits de rôle disponible pour chacun des membres du ménage. Si ces documents font état de revenus supérieurs alors il incombe au ménage candidat-locataire de prouver qu'au jour de l'inscription le ménage dispose de revenus inférieurs au seuil de revenus d'admission au logement social.

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.

6°) Suivant les circonstances, l'AIS Comme Chez Toi se réserve le droit de proposer au candidat-locataire le suivi d'un service social conventionné.

7°) L'AIS Comme Chez Toi se réserve également le droit de demander au candidat-locataire de participer à toutes animations/formations qu'elle jugera nécessaire, lui permettant d'occuper le logement comme une personne prudente et raisonnable.

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 a besoin d'un logement de type PMR doit produire une attestation d'handicap.

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 majeurs du ménage: dernier avertissement extrait de rôle disponible ou à défaut, tout document permettant d'établir le montant des revenus du ménage.
- le cas échéant, tout document jugé utile par l'AIS Comme Chez Toi ou par le candidat-locataire;

Les modalités et les périodes d'inscription sont décidées annuellement par l'AIS Comme Chez Toi et renseignées sur son site internet. En dehors des périodes d'inscription, 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 exclusions quant au logement recherché. L'AIS Comme Chez Toi tiendra compte de ses exclusions renseignées 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 toute modification qui interviendrait dans sa composition de ménage, ses coordonnées, ses revenus, ou tout autre élément qui modifierait la nature de sa demande.

L'AIS Comme Chez Toi désactivera d'emblée toute demande de logement dont le candidat-locataire ne serait plus joignable. La désactivation sera communiquée au candidat-locataire par écrit (courrier postal ou par mail). Le candidat-locataire a la faculté de réactiver son dossier sur simple demande écrite (courrier postal ou par mail), moyennant la mise à jour de toutes les informations nécessaires.

Article 5 - Registre

Conformément à l'article 27, § 1er, du Code, l'AIS Comme Chez Toi 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 de moins de 29 m² 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 une superficie minimale de 9m²;
Deux enfants de même sexe de moins de dix-huit ans si la pièce présente une superficie minimale de 9m²;
Trois enfants de sexes différents de moins de douze ans si la pièce présente une superficie minimale de 12m².

En cas de garde alternée et/ou de regroupement familial introduit, le candidat-locataire a la faculté de demander maximum une chambre supplémentaire pour le ou les enfants qui ne sont pas repris sur sa composition de ménage.

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.

Tout refus manifeste et récurrent de visite à domicile par le candidat-locataire s’apparente à 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 exclusions 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.

Les candidatures sélectionnées 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(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, date de prise d’effet de la 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 devra signifier son acceptation ou son refus du logement selon les modalités qui lui auront été communiquées. Le défaut de réponse équivaut à un refus du logement.

L’absence qu’elle soit justifiée ou non, à trois visites de logements entraîne la radiation du candidat-locataire.

Conformément à l’article 30 § 3. du Code, toute décision d’attribution d’un logement est formellement motivée. L’AIS Comme Chez Toi notifie aux candidats-locataires non retenus, les motifs de non-attribution et les informent des voies et délais de recours.

Aucun ménage candidat-locataire ne se verra attribuer un logement si les revenus du ménage sont revenus supérieurs au seuil de revenus d’admission au logement social.

Article 10 – Mutations et fin de bail

Tout locataire peut introduire une demande de mutation dûment justifiée.

Le comité d'attribution décide de l'éligibilité de la demande ou de son refus.

Tout locataire dont la demande de mutation a été acceptée se verra proposer maximum trois propositions de relogement. Après trois logements refusés, la demande de mutation est annulée.

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 locative, dans ce cas, si plusieurs ménages sont éligibles, la priorité ira au ménage locataire le plus ancien.

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.

Aucun ménage candidat-locataire ne se verra attribuer un logement si les revenus du ménage sont revenus supérieurs au seuil de revenus d'admission au logement social.

Article 11 – 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 12 – Bail

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

Article 13 – Validité

Le présent règlement entre en vigueur le 01/01/2024.