

La Molenbeekoise Agence Immobilière Sociale – La M.A.I.S.

Règlement d'attribution – février 2019

Article 1^{er} – Champ d'application

Le présent règlement s'applique à tous les logements mis en location par les agences immobilières sociales (« A.I.S »), au sens de l'article 26 du Code du logement bruxellois du 11 juillet 2013 (ci-après « le Code »), à l'exception :

- des logements de transit tels que définis par l'article 2, 22° du Code. Les logements de transit sont exclusivement attribués via les associations et les institutions conventionnées (« Infirmier de Rue » asbl, « SMES » asbl, « Hestia-projet LAMA » asbl, les logements transit communaux, via son comité d'attribution apolitique).
- des logements solidaires tel que décrit par l'article 1,25° du Code. Les logements solidaires (Projet solidaire et intergénérationnel Campine : rue de la Campine, 26 – 1080 Molenbeek-Saint-Jean) sont exclusivement attribués via les associations et les institutions conventionnées.
- des 50 studios pour jeunes usagés du CPAS (Chaussée de Ninove, 163 – 1080 Molenbeek-Saint-Jean) qui sont attribués par le CPAS de Molenbeek.
- des 3 logements situés rue des Ateliers, 17 qui sont directement attribués par l'association conventionnée « le Foyer », asbl.
- des logements adaptés aux personnes à mobilité réduite (PMR) pour lesquels au moins un des membres du ménage doit fournir les documents validant le besoin du logement adapté. Ces logements sont attribués prioritairement aux candidats-locataires valablement inscrits dans le registre de candidats ou dans le registre des mutations internes. A défaut de candidat répondant à ces critères dans son Registre, la M.A.I.S. attribuera le logement PMR aux candidats de son choix, à la condition qu'ils fournissent les attestations prouvant la nécessité d'un logement PMR et qu'ils répondent aux conditions d'admission générales au Registre des candidats-locataires

A l'exception des logements cités ci-dessus, tous les logements gérés par la M.A.I.S. sont attribués aux seuls ménages valablement inscrits dans le registre de candidats ou dans le registre des mutations internes.

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, 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).

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.

3° Le ménage du candidat-locataire ne peut disposer de revenus supérieurs aux plafonds de revenus d'admission dans le logement social.

4° En dérogation au point précédent, les logements modérés (rue A. Vanderpeerenboom, 162 – 1080 Molenbeek-Saint-Jean) sont destinés aux candidats locataires disposant d'un montant de revenu situé entre 80 et 130 % des plafonds de revenus d'admission dans le logement social.

5° Le candidat-locataire ne peut avoir de litige, ni avoir de créances locatives, ni avoir manqué à ses obligations vis-à-vis de la M.A.I.S.

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 situé soit au rez-de-chaussée, soit desservi par un ascenseur, doit fournir un dossier médical qui atteste de problème de santé ou de mobilité.

Article 4 - Demande de logement

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

L'inscription dans les listes de candidature ne sera ouverte que si le délai d'épuisement de la réserve est inférieur à un an. L'inscription dans ces listes sera refermée dès que ce délai deviendra supérieur à 2 ans. Les dates d'ouverture et de fermeture des listes seront publiées sur le site internet www.aismolenbeek.be

Les demandes de logement sont introduites au moyen d'un formulaire papier disponible lors d'un rendez-vous individuel à la M.A.I.S. Le formulaire est dûment complété et signé par le candidat-locataire.

Le formulaire doit obligatoirement être accompagné des documents suivants :

1° une photocopie recto/verso de la carte d'identité ou du passeport de tous les membres majeurs du ménage;

2° une composition de ménage de moins de 3 mois délivrée par l'administration communale;

3° le cas échéant, une copie du jugement ou de la convention établie avec un médiateur agréé qui définit les modalités de garde des enfants qui ne vivent pas dans le ménage de manière permanente;

4° 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;

5° 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 permettant d'établir le montant des revenus des membres du ménage;

6° tout document jugé utile par l'A.I.S. pour permettre de déterminer le nombre de points de priorité dont le candidat-locataire pourrait bénéficier. (Voir liste des documents justificatifs des critères de priorités).

§ 2. La candidature est déposée à la M.A.I.S., sur rendez-vous, contre accusé de réception. La date et l'heure de l'accusé de réception font foi quant à la date d'introduction de la candidature.

Si la candidature n'est pas complète, les documents manquants seront indiqués sur l'accusé de réception. Dans ce cas, le candidat-locataire dispose d'un délai de quinze jours ouvrables pour compléter son dossier et le déposer sur rendez-vous, à la M.A.I.S., contre accusé de réception définitif.

§ 3. La M.A.I.S. dispose d'un délai de quinze jours ouvrables, à partir du jour où le dossier est complet, pour envoyer un courrier ou un courrier électronique (pour autant que le demandeur concerné ait expressément et par écrit demandé le recours à ce mode de communication et qu'il n'y ait pas renoncé entre temps) au candidat-locataires mentionnant la date de l'inscription, le numéro de candidature, de la cote correspondant aux points de priorité dont il bénéficie et les obligations à respecter pour le suivi de son dossier.

§ 4. Le candidat-locataire communique dans un délai maximal de deux 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 peut demander, à tout moment, l'actualisation et la réévaluation de la cote correspondant aux points de priorités attribué à son dossier. Il devra pour ce faire prendre un rendez-vous à la M.A.I.S. et fournir tous les documents permettant de motiver sa demande.

§5. L'actualisation annuelle du Registre des candidats-locataires est une obligation à charge du candidat-locataire.

Au mois de janvier, chaque candidat-locataire est invité par courrier ou par courrier électronique (pour autant que le demandeur concerné ait expressément et par écrit demandé le recours à ce mode de communication et qu'il n'y ait pas renoncé entre temps) à confirmer sa candidature. La confirmation annuelle complète est soit déposée lors d'un rendez-vous à la M.A.I.S. contre accusé de réception soit envoyée à l'adresse info@aismolenbeek.be . Le candidat-locataire est dans l'obligation de fournir :

- une photocopie recto/verso de la carte d'identité ou du passeport de tous les membres majeurs du ménage ;

- un certificat de composition de ménage de moins de trois mois ;
- l'AER (ou tout autre document permettant d'établir le montant des revenus) de chaque membre majeur du ménage.

Sans réponse pour le 31 mars, la candidature est suspendue (statut dans le Registre = « suspension ») et aucune proposition de logement ne sera faite. Une réactivation d'une candidature suspendue, à la demande motivée du candidat, est possible durant l'année en cours de la suspension.

Sans réponse pour le mois de novembre de l'année, la M.A.I.S. adresse au candidat-locataire, durant la seconde moitié du mois de novembre, un courrier par recommandé ou par 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 avant le 31 décembre de l'année.

Article 5 - Registre

§ 1^{er} Conformément à l'article 27, § 1^{er}, du Code, la M.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.

§ 2. 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 :

1° Les surfaces habitables minimales suivantes :

Pour l'ensemble formé par la cuisine et la salle de séjour, 20 m² pour une ou deux personnes, à majorer 2 m² pour les cinq premiers occupants supplémentaires et d'un mètre pour les occupants suivants.

2° Une salle de douche ou de bain. Ces deux locaux peuvent être situés dans le même espace.

3° Le nombre de chambres suivant :

- Une chambre pour une personne majeure ou un couple marié ou vivant maritalement ;

- 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 sexe différents lorsqu'ils ont moins de douze ans ou deux personnes de même sexe, à la condition que la chambre soit de 9 m² minimum ;
- trois enfants de moins de 12 ans, si la chambre fait 12 m² minimum ;

4° En dérogation au 3°, et sur demande écrite du candidat-locataire, si le logement est occupé par une personne majeure et un ou plusieurs enfants, la personne majeure est autorisée à dormir dans l'espace réservé au coucher situé dans la salle de séjour. Dès lors, le candidat-locataire peut être inscrit pour deux types de logement et se verra proposé l'un ou l'autre en fonction de la première disponibilité.

5° Le studio est réservé au candidat-locataire isolé ou au couple marié ou vivant maritalement.

Il est tenu compte du ou des enfants bénéficiant de modalités d'hébergement chez l'un ou l'autre des membres du ménage, telles qu'actées dans une décision judiciaire ou une convention établie avec un médiateur agréé.

Article 7 – Procédure d’attribution du logement

§ 1^{er}. Lorsque, conformément à l’article 30 du Code, l’A.I.S. doit attribuer en location un de ses logements vacants, le service administratif compétent veille à contacter, par téléphone et par courrier recommandé, ou par tout autre moyen permettant d’établir la preuve de la réception du courrier, les demandeurs figurant au registre, dont la candidature est en adéquation avec le logement disponible et qui sont les mieux classés en vertu du présent article.

Ce contact peut également être fait par courrier électronique pour autant que le demandeur concerné ait expressément et par écrit demandé le recours à ce mode de communication et qu’il n’y ait pas renoncé entre temps. Ce mode de communication ne peut lui être imposé.

Le courrier ou courrier électronique adressé aux demandeurs concernés contient les informations suivantes (6) :

- la disponibilité et le type de logement concerné;
- l’adresse du logement concerné, sans le numéro de police ;
- le loyer qui en sera demandé;
- le montant des éventuelles charges locatives fixes;
- les modalités de visite du bien, à savoir la date, l’heure et le lieu du rendez-vous; La visite a lieu au minimum 5 jours ouvrables après la date d’envoi du courrier recommandé ou du courrier électronique.
- les modalités, en ce compris le délai, suivant lesquelles les demandeurs peuvent manifester leur accord pour la prise en location du logement; Après la visite, le candidat-locataire dispose d’un délai d’un jour ouvrable pour donner leur décision. Celle-ci doit nous parvenir soit par mail sur l’adresse : info@aismolenbeek.be, soit en main propre, contre accusé de réception.
- l’ordre de classement du demandeur;
- le cas échéant, son droit au bénéfice d’une allocation-loyer et le détail de celle-ci;
- les règles et critères d’attribution du logement, le courrier reproduit intégralement le texte du Règlement d’attribution adopté.

§ 2. A l’exception des dérogations visées à l’article 10 du présent règlement, l’A.I.S. 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 1^{er}.

§ 3. Conformément à l’article 29 du Code, le classement des candidats est fonction de l’ordre chronologique éventuellement pondéré sur la base des critères fixés par le présent

règlement d'attribution, 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.

§ 4. Cet ordre chronologique est pondéré par les critères cumulatifs suivants

Critères	Pondération	Documents probants
Arrêté d'inhabitabilité	5	Soit : - Copie de l'arrêté d'insalubrité délivré par le bourgmestre en application de l'art. 135 de la Loi communale - Avis d'inhabitabilité ou d'insalubrité nécessitant abandon du logement exécuté
En cours de préavis locatif ou sans-logement ou en hébergement d'urgence	3	Soit : - Le bailleur a mis fin précipitamment au bail, sans faute du locataire et hors le cas d'échéance d'un contrat à durée déterminée : fournir copie du préavis remis dans le respect de la réglementation - Catastrophe technique rendant le logement inhabitable : attestation du service d'incendie ou de la police - Expropriation : arrêté d'expropriation - Radiation d'office, adresse de référence au CPAS, attestation d'organisme spécialisé
Handicap > 66 %	2	Soit : - Attestation des allocations familiales majorées pour enfant à charge handicapé de plus de 66% - Un AER reconnaissant le handicap - Attestation d'invalidité émise par la mutuelle après un an d'incapacité temporaire de plus de 66 %, ou attestation émise par l'assurance ou par le fonds des accidents de travail ou le fonds des maladies professionnelles pour invalidité permanente de plus de 66 % - Attestation du Ministère de la Prévoyance sociale de moins de 5 ans
Famille monoparentale	2	Composition de ménage
Personne isolée ou couple de > 65 ans	2	Document d'identité
Surendettement	1	Ordonnance d'admissibilité
Aide financière	1	Revenu d'insertion, Equivalent Revenu d'insertion, Carte médicale, Aide institutionnelle officielle : attestation octroyée par un organisme reconnu
Ancienneté de l'inscription	1/an	

L'ordre chronologique départage les ménages dont la demande a obtenu le même nombre de points.

§ 5. Conformément à l'article 30 § 3. du Code, toute décision d'attribution d'un logement est formellement motivée par une décision du Comité d'attribution, neutre et apolitisé. Le Comité d'Attribution contrôle la bonne application du règlement pour les nouvelles attributions, Il remet un avis sur les mutations et approuve les radiations des candidats.

Le comité d'attribution est composé d'un membre de l'équipe de la M.A.I.S., d'un membre représentant l'ALMK, l'ASBL Bonnevie, le Logement Molenbeekois, les Propriétés Communales et le CPAS.

Les membres du Comité d'attribution se réunissent 2 fois par mois. Au minimum 2 jours ouvrables avant la date de réunion, la M.A.I.S. transmet un rapport détaillé des propositions d'attribution aux membres du Comité.

En cas d'absence, les membres du Comité peuvent transmettre par courrier électronique leurs avis divers qui seront pris en compte. Un règlement d'ordre intérieur fixe les règles de fonctionnement du Comité.

la M.A.I.S. notifie le candidat retenu par téléphone et fixe un rendez-vous pour la signature du bail et l'état des lieux d'entrée.

§ 7. L'A.I.S. notifie aux candidats-locataires non retenus, visés au § 1^{er} les motifs de non-attribution et les informent 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 – Refus d'un logement

§ 1^{er}. Tout candidat-locataire a la possibilité de refuser un seul logement adapté. Ce refus doit être motivé et adressé à la M.A.I.S. soit par mail info@aismolenbeek.be, soit par un écrit déposé à la M.A.I.S. contre un accusé de réception. Au deuxième refus de logement adapté, le candidat-locataire est radié du registre.

Le candidat-locataire qui ne se présente pas à la visite lors de la première ou de la seconde proposition de logement, sans le motiver (preuve d'absence sur le territoire belge ou preuve d'incapacité pour raison médicale), est radié du registre. Un courrier recommandé l'informe de cette radiation.

La candidature du candidat-locataire qui refuse la première proposition de logement verra sa candidature gelée (pas de seconde proposition de logement) pour une période de 6 mois à dater de la date de la première proposition de logement. Une notification de son refus lui sera faite par envoi de courrier recommandé.

§ 2. 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 9 - Dérogations

L'A.I.S. ne peut déroger au Règlement d'attribution que dans les cas suivants :

1° s'il y a lieu d'appliquer le régime dérogatoire visé à l'article 39/2 § 2 du présent arrêté ;

2° lorsque le demandeur se trouve en situation d'urgence extrême. La situation d'urgence est déterminée par un rapport écrit signé par au minimum 3 membres du personnel de la MAIS (la coordination, un membre du pôle social et un membre du pôle locatif). Le rapport doit être approuvé par le Comité d'attribution et par le Conseil d'Administration à l'unanimité des votes des administrateurs présents et représentés.

3° lorsque l'attribution porte sur la location d'habitations adaptées à

l'usage de personnes reconnues handicapées ;

4° lorsque des logements sont conçus pour des personnes âgées et que ceux-ci bénéficient de services spécifiques ;

5° lorsque l'attribution se fait dans le cadre d'une mutation ;

Cette dérogation doit être formellement motivée et mentionnée en marge du Registre.

6° Conformément à l'art 39/2 du présent arrêté, « l'hôtel social communal », « la Maison d'accueil le Relais du CPAS » et « Les logements de transit communaux » bénéficient de la possibilité d'inscrire leur candidats sur le registre aux mêmes conditions que les autres candidats, et ce à tout moment.

Article 10 – Mutations

§ 1^{er} A sa demande, le locataire occupant un logement devenu inadapté peut se voir proposer un logement adapté vacant. Le caractère adapté du logement est apprécié en fonction des critères tels que la taille et l'accessibilité du logement.

§ 2. Les demandes de mutation font l'objet d'une priorité absolue par rapport aux nouvelles candidatures lorsque le logement fait l'objet d'une fin de gestion ou d'une fin de bail principal.

§ 4. Une proposition de mutation peut être exigée à tout ménage locataire occupant un logement sur-adapté vers un logement de taille moins importante. En cas de refus, le bail du locataire ne sera pas prolongé.

§ 5. Ces demandes de mutation sont inscrites sur une liste différenciée appelée registre des mutations et y sont classées par ordre chronologique.

§ 6. Toute demande de mutation doit remplir l'ensemble des conditions suivantes :

- Le locataire occupe son logement depuis 2 ans au moins ;
- Le locataire occupe son logement en bon père de famille et il n'a aucune créance locative auprès de la M.A.I.S. ;
- Le logement est devenu inadapté : surpopulation, sous-occupation ou problème d'accessibilité ;

§ 7. La demande de mutation se fait sur base d'un dossier de candidature et sur le rapport de visite du logement occupé établi par un travailleur social de la M.A.I.S. Toute décision d'attribution d'un logement dans le cadre d'une mutation est formellement motivée par une décision du Comité d'attribution.

Article 11 – Recours

§ 1^{er} Le recours en réformation visé par l'article 32, § 2, du Code bruxellois du logement doit être introduit dans le mois de la notification de la décision d'attribution. Ce recours vise toute décision d'attribution d'un logement qui lèse un candidat-locataire, en ce compris une décision d'irrecevabilité.

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.

§ 2. A partir de la date d'introduction du recours visée au paragraphe précédent, le fonctionnaire délégué du Gouvernement statue sur le recours dans un délai d'un mois.

Le fonctionnaire délégué du Gouvernement confirme ou réforme la décision contestée. Dans cette dernière hypothèse, sa décision porte sur 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.

Article 12 – Bail

Le logement est donné en location, dans le respect des dispositions en vigueur concernant les baux d'habitation.

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du [...] relatif aux règles applicables aux logements mis en location par des opérateurs immobiliers publics et par les agences immobilières sociales.