



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

Règlement d'attribution

Article 1^{er} – Champ d'application

Le présent règlement s'applique à tous les logements mis en location la M.A.I.S ASBL, 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.

Article 2 – Conditions d'admission générales 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 ou à un usage professionnel.

4° Le ménage du candidat-locataire ne peut disposer de revenus supérieurs aux plafonds de revenus d'admission dans le logement social. La preuve des revenus est établie par l'ensemble des derniers avis d'imposition extraits de rôle disponibles pour chacun des membres majeurs 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° 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. Le candidat-locataire pourra s'inscrire mais ne se verra pas proposer de logement tant que le litige ne soit résolu ou tant que la dette ne soit apurée.

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 :

Les dates d'ouverture et de fermeture des listes seront publiées sur le site internet www.aismolenbeek.be.

Elles commencent le 1^{er} jour ouvrable du mois de septembre pour finir le dernier jour ouvrable avant Noël.

Les demandes d'inscriptions sont introduites de manière suivante :

- 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.
- En ligne, via le site internet : www.aismolenbeek.be

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).

Si la candidature n'est pas complète le candidat-locataire dispose d'un délai de quinze jours ouvrables pour compléter son dossier soit par mail, soit par courrier recommandé, soit en déposant les documents manquant, à la M.A.I.S., sur rendez-vous, contre accusé de réception définitif.

En cas d'introduction du dossier via le site internet, si la candidature n'est pas complète la liste des documents manquants seront envoyés par mail (ou par courrier si le candidat ne dispose pas de mail).

Dans ce cas, le candidat-locataire dispose d'un délai de quinze jours ouvrables pour compléter son dossier soit par mail, soit par courrier recommandé, soit en déposant les documents manquant, à la M.A.I.S., sur rendez-vous, contre accusé de réception définitif.

§ 2. Tout candidat-locataire ayant adressé un dossier complet dans les délais impartis recevra la confirmation écrite de son inscription dans les 15 jours ouvrables, la date d'introduction de sa demande ainsi que le numéro de son dossier.

§ 3. Le candidat-locataire communique dans un délai maximal de un 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 suspendue. Celle-ci ne pourra être réactivée que lorsque le dossier sera mis à jour.

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

§4. 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 électronique ou par courrier simple (si le candidat ne dispose pas d'adresse mail) à mettre à jour son dossier de 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 mail : info@aismolenbeek.be .
- Soit envoyée via le formulaire de mise à jour sur le site www.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 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.

Si la candidature n'a pas été mise à jour au 31 décembre de l'année, celle-ci sera automatiquement radiée de la liste.

Conformément à l'art 39/2 de l'arrêté du 17 décembre 2015, « 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 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 sur base de l'article 4 du Code du Logement en vigueur.

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, la MAIS reprend le(s) demandeur(s) figurant au registre dont la candidature est en adéquation avec le logement disponible et qui sont les mieux classés en vertu du présent article.

Le service administratif compétent veille à contacter, par téléphone et par mail ou courrier recommandé si le candidat ne dispose pas d'adresse mail, ou par tout autre moyen permettant d'établir la preuve de la réception du courrier, les demandeurs figurant au registre.

Le courrier ou courrier électronique adressé aux demandeurs concernés contient les informations suivantes : la disponibilité et le type de logement concerné, l'adresse du logement concerné, le loyer qui en sera demandé, le montant des éventuelles charges locatives fixes, le montant de la garantie locative, 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 ainsi que de l'ordre chronologique.

Après la visite, le candidat-locataire dispose d'un délai de deux jours 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.

§ 2. A l'exception des dérogations visées à l'article 9 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}.

Pour se voir attribuer un logement, au moins un des membres du ménage candidat locataire n'ayant pas la qualité d'enfant à charge doit être inscrit dans le registre de la population ou des étrangers.

§ 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. Le Comité d'Attribution contrôle la bonne application du règlement pour les nouvelles attributions, et prend les décisions concernant les mutations et les radiations.

Le comité d'attribution est composé en interne à la M.A.I.S de minimum 2 gestionnaires de logements et d'un membre de la coordination de l'équipe de la M.A.I.S.

En cas d'absence, les membres du Comité peuvent transmettre par courrier électronique leurs avis divers qui seront pris en compte.

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

§ 6. L'A.I.S. prévient les candidats-locataires non retenus en précisant les motifs de non-attribution et en leur informant de leurs droits (recours notamment).

§ 7. Un dossier reprenant les décisions des comités d'attributions sera transmis aux membres du Conseil d'Administration lors des CA.

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, preuve d'incapacité pour raison médicale, pour raisons professionnelles ou toute autre preuve jugée valable par le comité), est radié du registre. Un courrier électronique sera envoyé ou un courrier recommandé si le candidat ne dispose pas d'adresse mail pour l'informer de cette radiation.

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

La candidature du candidat-locataire qui refuse la première proposition de logement sans motivation valable 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.

§ 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 eu égard à la composition du ménage en application de l'article 10 de l'arrêté du 17 décembre 2015 organisant les agences immobilières sociales.

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 de l'arrêté du 17 décembre 2015 ;

2° lorsque le demandeur se trouve en situation d'urgence extrême ;

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 dans le rapport du comité.

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.

§ 3. 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.

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

§ 5. 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 ;

§ 6. 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 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.

Le recours, de même que le délai pour son introduction, sont suspensifs de la décision attaquée

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.