

Règlement de procédure d'inscription, de gestion des dossiers de candidats-locataires et d'attribution de logements

Remarques préliminaires

« Le présent règlement s'applique à tous les logements mis en location par les agences immobilières sociales (A.I.S) à l'exception des logements de transit tels que définis par l'article 2, 22° du Code ».

1. Inscription

1.1. Conditions d'admission générales au registre des candidats-locataires

Les conditions pour pouvoir s'inscrire au registre des candidats-locataires sont :

1. Le candidat-locataire doit être majeur, être mineur émancipé ou mineur mis en autonomie.
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 au seuil d'admission prévu par la législation.

1.2. Formulaire de demande de logement

La demande de logement est introduite au moyen d'un formulaire disponible sur rendez-vous au siège de l'AIS Frédéric Ozanam.

Le formulaire ne peut être photocopié seul l'original est recevable.

Le formulaire ne peut, sauf circonstances exceptionnelles (mobilité réduite, aucun intermédiaire) être envoyé par voie de courrier postal ou électronique à un candidat. Lors de sa venue, la procédure d'inscription est expliquée au candidat et sur simple demande une copie du présent règlement lui est remise.

Lors de son inscription, le candidat-locataire peut explicitement donner son accord par écrit d'être contacté par l'AIS par courrier électronique pour la confirmation de son inscription, le renouvellement annuel de la demande de logement à loyer modéré, l'attribution d'un logement.

Le registre ne mentionne pas l'identité des demandeurs. La correspondance entre chaque numéro du registre et de l'identité du demandeur n'est accessible qu'à l'organe de gestion de l'opérateur ou au fonctionnaire délégué.

1.3. Constitution du dossier de demande de logement

Le formulaire d'inscription est à remplir et à renvoyer signé par tous les membres majeurs du ménage, accompagné des documents suivants :

1. Photocopie recto-verso de la carte d'identité ou passeport de tous les membres majeurs du ménage.
2. Composition de ménage datant de moins de 3 mois délivrée par l'administration communale.
3. 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.
4. Une déclaration sur l'honneur mentionnant qu'aucun membre ne possède, en pleine propriété, en emphytéose ou en usufruit, un bien immobilier affecté au logement.
5. Attestation récente des revenus de tous les membres du ménage n'ayant pas la qualité d'enfant à charge : dernier avertissement extrait-de-rôle ou tout autre document permettant d'établir le montant des revenus des membres du ménage.

Dans le cas où des documents ne peuvent être fournis, le candidat est invité à en expliquer la raison.

Le candidat-locataire est invité à indiquer sur le formulaire les exclusions quant aux communes souhaitées ainsi que tout autre requête raisonnable dont il souhaite qu'il soit tenu compte au moment de l'attribution.

La candidature est adressée à l'AIS par courrier, ou déposée au siège lors de la permanence ou sur rendez-vous. Pour l'envoi par poste, le cachet de la poste fait foi quant à la date d'introduction de la demande.

1.4. Réception du dossier de demande de logement

L'AIS dispose de quinze jours ouvrables à compter du jour d'introduction de la candidature pour traiter le dossier du candidat-locataire.

Dans le cas où le dossier est incomplet, l'AIS Frédéric Ozanam indique au candidat quels sont les documents manquants, le candidat dispose d'un délai de quinze jours ouvrables pour compléter son dossier. Si le candidat ne fournit pas les documents manquants endéans les quinze jours, passé ce délai, le dossier incomplet ne sera pas conservé par l'AIS Frédéric Ozanam.

L'AIS dispose alors d'un délai de quinze 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 courrier postal ou par mail.

Si la candidature est validée, le candidat reçoit, dans un délai de quinze jours ouvrables, un accusé de réception lui signifiant son numéro de dossier, la date de son inscription ainsi que les obligations à respecter pour le suivi de son dossier. Il est placé sur la liste d'attente.

2. Gestion des dossiers de candidats locataires

2.1. Registre d'inscription

§ 1^{er} Conformément à l'article 27, § 1^{er}, 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 critère 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.

2.2. Liste d'attente des candidats locataires

L'AIS Frédéric Ozanam est dans l'impossibilité d'estimer votre temps d'attente avant l'attribution.

A titre informatif : le délai moyen est de plusieurs années.

Le temps d'attente est relativement long surtout pour les logements de 2 chambres et plus.

Les données du registre d'inscription sont encodées dans la liste d'attente des candidats locataires, qui est complétée pour reprendre l'entièreté des informations relatives aux candidats.

2.3. Suivi des dossiers de demande de logement

Lors de son inscription, le candidat reçoit par courrier l'instruction de signaler toute modification des caractéristiques de la situation du demandeur endéans les 3 mois maximum, faute de quoi sa candidature pourra être radiée. Le registre est adapté dans les plus brefs délais.

2.4 Renouvellement de la candidature

Le candidat-locataire à l'obligation de renouveler spontanément sa demande entre le 1^{er} et le 31 janvier de chaque année. Pour ce faire, nous les invitons à nous fournir les documents suivants :

- composition de ménage récente (datée de moins de 3 mois) ;
- copie complète de l'avertissement extrait de rôle ou tout autre document attestant des revenus de **TOUS** les membres majeurs du ménage ;
- toute attestation ou document permettant d'attester (officiellement) toute situation particulière.

Les documents peuvent nous être transmis par voie postale ou par mail à info@aisozanam.be.

3. 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'art. 10, § 2, al. 2 de l'arrêté du 17 décembre 2015 organisant les agences immobilières sociales.

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 *ou une convention*.

4. Procédure d'attribution des logements

4.1. Règles d'attribution

L'ancienneté est la règle de base. La priorité est donnée à la demande la plus ancienne, sauf dérogations (cfr point 4.5)

4.2. Contact avec le locataire

Lorsque, conformément à l'article 30 du Code, l' AIS doit attribuer en location un de ses logements vacants, le service administratif compétent veille à contacter, par courrier 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 comme mentionné au point 1.2 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 au candidat-locataire concerné contient les informations suivantes :

- Disponibilité et type de logement à attribuer;
- Adresse du logement concerné;
- Loyer demandé ;
- Montant des éventuelles charges locatives fixes ;
- Modalités de visite du bien
- Délai d'acceptation suivant lesquelles les demandeurs peuvent manifester leur accord pour la prise en location du logement, soit 48h après la visite ;
- Date d'entrée dans le logement ;
- 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.

Toute décision d'attribution d'un logement est formellement motivée. 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-locataires ayant adressé, dans les formes et délais prévus, une réponse positive au courrier visé au paragraphe 1^{er}.

L'AIS notifie aux candidats-locataires non retenus les motifs de non-attribution et les informant des voies et délais de recours par courrier ou par tout autre moyen permettant d'établir la preuve de la réception du courrier.

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'inscriptions au registre qui sont en adéquation avec le nombre de chambres du logement mis en location ou le type de logement.

4.3 Visite du logement

Si le candidat-locataire accepte le logement, son dossier est vérifié et mis à jour (nouvelle composition de ménage, attestation de revenus, etc) et le candidat-locataire est invité au bureau pour signer son contrat de bail.

Toute absence non annoncée à un rendez-vous sera considérée comme un renoncement au logement présenté et le candidat-locataire risque de perdre sa priorité d'ancienneté pour le bien en question.

4.4 Refus d'un logement

Le candidat-locataire peut, sans être sanctionné, refuser un logement qui présente une des caractéristiques suivantes :

- 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 ;
- un logement manifestement non-adapté au handicap du candidat-locataire ;
- 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. Ce refus doit être motivé et adressé par courrier, recommandé ou par dépôt au siège.

Entre autres ne sont pas des raisons valables de refus :

- 1 Refus de contradiction avec les demandes et exigences communiquées au moment de l'inscription dans le formulaire ;
- 2 La date de prise d'effet du bail pour le logement proposé ;
- 3 La taille d'un logement adapté ;
- 4 La présence/absence d'équipements dans le logement (frigo encastré, prise de TV etc...) ;
- 5 La performance énergétique du bâtiment.

Deux refus non motivés entraînent la radiation automatique de la candidature.

Le candidat-locataire radié a la faculté de réintroduire une nouvelle demande de logement.

Le candidat-locataire est informé par courrier postale ou mail de l'annulation de sa candidature.

4.5 Dérogation

Conformément à l'article 39/2, § 2 de l'arrêté du 21 décembre 2017 du Code du logement, l'attribution des logements est établie selon un ordre chronologique sauf :

- 1) Régime dérogatoire possible pour prévenir ou compenser des désavantages liés à l'un des critères protégés énoncés dans le Code :
 - Les conventions doivent être transmises au Ministre du Logement qui seront soumises au Gouvernement qui émettra un avis conforme.
 - Le Gouvernement dispose de 45 jours pour se prononcer ou 60 jours en cas de précisions supplémentaires nécessaires ou demandes de modifications.
 - Passé ce délai, l'avis est réputé favorable.
- 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 celles-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.

5. Mutations

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 du logement, l'accessibilité ou les revenus.

Les demandes de mutation font l'objet d'une priorité absolue 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 occupant un logement disposant d'au moins une chambre excédentaire vers un logement de taille moins importante.

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

6. Recours

Le recours en réformation (issus des articles 32, §2, al. 5 et 6 du Code et de l'article 39/5, § 2, avant-dernier alinéa, de l'arrêté du 17 décembre 2015) 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.

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

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 tous les effets d'une décision d'attribution prise en vertu de l'article 7 du règlement -type des AIS.

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

A défaut de réponse du fonctionnaire délégué, le recours est réputé fondé.

Si la décision est favorable, le candidat-locataire a le droit absolu à l'attribution du premier logement adapté devenu vacant.

L'usage de cette voie de recours n'empêche pas l'introduction d'un recours selon les voies ordinaires.

7 Radiations

Un dossier de candidature est radié quand :

- Il reste incomplet au-delà du délai fixé par l' AIS Frédéric Ozanam au moment de l'inscription ;
- Le candidat-locataire ne respecte pas les délais de réactualisation de son dossier ;
- Le candidat-locataire ne répond pas à la convocation de l' AIS Frédéric Ozanam pour une attribution de logement (sauf s'il peut en attester qu'il a été dans l'incapacité de donner suite à la convocation) ;
- Le candidat-locataire refuse l'attribution d'un logement pour une raison jugée non fondée par l' AIS Frédéric Ozanam ;
- L' AIS Frédéric Ozanam constate une fausse déclaration du candidat-locataire (fausse composition de ménage, la non-communication de tous les revenus ou la non-déclaration correcte des revenus des membres du ménage).

8 Bail

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

.....