

Règlement relatif à l'attribution et au renouvellement des baux à loyer de la Cité d'artistes Mommen

ARTICLE 1^{ER}

Le règlement relatif à l'attribution et au renouvellement des baux à loyer de la Cité d'artistes Mommen est adopté par le Conseil d'administration de la Régie communale autonome de Saint-Josse-ten-Noode et fait partie intégrante du rapport annuel transmis au Conseil communal l'année de cette adoption.

Il peut être modifié à la demande:

- de la Régie communale autonome elle-même;
- du Collège des Bourgmestre et Échevins de la commune de Saint-Josse-ten-Noode;
- de l'association représentative des locataires, reconnue dans le cadre de l'application de l'article du règlement d'ordre intérieur de la Cité.

ARTICLE 2

Les modifications au règlement font l'objet d'une concertation paritaire, pour avis, entre les représentants mandatés par la Régie communale autonome et les représentants de l'association représentative susdite.

Dans le cas où le Collège des Bourgmestre et Échevins est demandeur au sens de l'article 1^{er}, il délègue de droit un représentant à la concertation.

Les modifications du règlement sont adoptées par le Conseil d'administration de la Régie communale autonome de Saint-Josse-ten-Noode.

ARTICLE 3

Le règlement s'applique pour les :

- les attributions et renouvellements de baux à loyer des ateliers-logements;
- les attributions et renouvellements des baux d'ateliers;
- selon des modalités spécifiques, les attributions et renouvellements des baux d'espaces dits communautaires ou collectifs, réservés à des activités associatives de caractère artistique ou culturel,;
- selon des modalités spécifiques, pour les attributions et renouvellements du bail de l'espace commercial.

Il exclut les attributions de résidences d'artistes qui constitueront la mise à disposition pour un temps limité d'ateliers logements selon les règles applicables par la Communauté française et/ou la Communauté flamande.

ARTICLE 4

§ 1

La Régie communale autonome organise une commission d'avis artistique qui remet un avis sur les dossiers des candidats locataires.

La commission d'avis artistique est composée de 9 membres, désignés par le Conseil d'administration de la Régie communale autonome de Saint-Josse-ten-Noode, et dont le mandat est de quatre années, deux fois renouvelable :

- Quatre personnes dont l'expérience ou la profession justifient d'un haut intérêt pour les disciplines artistiques, particulièrement dans le domaine des beaux-arts, proposées par le Conseil communal de Saint-Josse-ten-Noode, sur une liste de six noms.
- Quatre artistes proposées par l'assemblée générale des locataires de la Cité, en leur sein, sur une liste de six noms;
- Un membre du Comité directeur de la Régie communale autonome, proposé par le conseil d'administration de la Régie communale autonome de Saint-Josse-ten-Noode.

§2

Les membres de la commission d'avis recevront et prendront connaissance de la carte d'identité de la cité d'artistes Mommen, du règlement d'ordre intérieur de la Cité et des ses annexes, ainsi que du règlement d'ordre intérieur de la commission et de ses annexes.

§3

Pour la désignation des membres de la commission, le Conseil d'administration de la Régie communale autonome de Saint-Josse-ten-Noode veille à une répartition femmes/hommes équitable.

§4

Le membre représentant la Régie assure la Présidence des travaux de la commission d'avis artistique. Celui-ci n'a pas de voix délibérative. En cas d'absence ou d'indisponibilité, le Comité directeur peut désigner un remplaçant temporaire en son sein.

Le Président veille à la convocation des réunions, à la transmission des documents et à l'établissement des rapports.

Il peut se faire assister, pour les tâches administratives et informatives, d'une personne qui participera aux réunions sans voix délibérative.

§5

Le renouvellement des membres après la première installation a lieu pour moitié au sein des délégations paritaires, une première fois après quatre ans et une deuxième fois après six ans.

La procédure de renouvellement a lieu dans le premier trimestre de l'année concernée.

§6

Si, en cours de mandat, un membre décède, démissionne ou perd la qualité qui lui a permis d'être désigné et qui le rend de fait démissionnaire, l'instance qui l'a proposé en est avertie et veille à soumettre le plus rapidement possible une candidature à son remplacement.

ARTICLE 5

Les mandats au sein de la commission d'avis sont prestés à titre gratuit.

Toutefois, le Conseil d'administration de la Régie communale autonome de Saint-Josse-ten-Noode peut décider d'attribuer des jetons de présence et/ou des frais de déplacement aux membres et/ou des indemnités aux membres qui instruisent un avis, selon des modalités qui seront annexées au règlement d'ordre intérieur de la commission.

Dans ce cas, les jetons de présence ou les indemnités ne peuvent jamais excéder le montant du jeton, en cours, au Conseil communal de Saint-Josse-ten-Noode et les frais de déplacement sont calculés selon le barème en vigueur à la Régie communale autonome de Saint-Josse-ten-Noode.

ARTICLE 6

§1er

La commission d'avis artistique établit son règlement d'ordre intérieur qui comprend, au moins, les règles relatives à la fréquence des réunions, aux délais et au mode de convocation de réunions, du mode de diffusion publique de la mise en attribution des espaces, à la transmission des dossiers, aux modalités collégiales de délibération et aux formes des avis.

Ce règlement d'ordre intérieur est approuvé par le Conseil d'administration de la Régie communale autonome de Saint-Josse-ten-Noode.

§2

La Régie transmet à la commission d'avis les dossiers de candidats locataires pouvant entrer dans les conditions d'accès à un logement social géré par une Agence Immobilière Sociale; mais peut soumettre d'autres dossiers qui sans répondre à ces conditions présentent des caractéristiques sociales similaires.

§3

Après délibération, la commission établit un classement des candidats locataires, par logement et le transmet sans délai au Comité directeur de la Régie.

§4

Si aucun consensus ne ressort des délibérations de la commission d'avis, le mode de décision en son sein se fait à la majorité. Une proposition double tenant compte de l'avis de minorité est rédigée et transmise sans délai au Comité directeur de la Régie.

ARTICLE 7

§1^{er}

La Régie communale autonome informe le comité d'avis, dans un délai convenu et repris au Règlement d'ordre intérieur de la commission, de la disponibilité d'un espace et lui remet la liste des candidats qui correspondent aux critères sociaux et aux spécificités des espaces vacants de manière telle que la procédure de publicité de vacance et d'attribution puisse se dérouler sans engendrer de vide locatif.

§2

Les candidats locataires pour un atelier logement ou un atelier, s'inscrivent auprès de la Régie communale autonome.

Ils fourniront à celle-ci, les renseignements nécessaires pour l'établissement de leur dossier social confidentiel et de leur dossier artistique.

Les candidatures sont ouvertes à des personnes non-propriétaires pour ce qui concerne les ateliers logements.

§3

Le dossier social comprend une copie d'une pièce d'identité, du numéro national, une composition du ménage, des preuves de revenus, y compris des allocations

familiales et, s'il échet, une attestation sur l'honneur que le candidat n'est pas propriétaire.

§4

Le dossier artistique comprend des informations dont la teneur et le délai de dépôt seront définis par la commission d'avis, ce dont le candidat locataire sera informé.

L'association reconnue des locataires pourra, par convention avec la Régie communale autonome, apporter des informations aux candidats pour l'établissement de leur dossier artistique et la prise de connaissance du projet de la Cité.

ARTICLE 8

§1

Un bail d'atelier est conclu pour une première période de trois ans.

Un bail d'atelier-logement est conclu pour une première période de trois ans.

À la fin de cette première période, la commission rend un avis sur la prolongation du bail, après avoir analysé un rapport qui tient compte du maintien du statut ou de la fonction d'artiste du locataire et d'un rapport établi par l'association représentative des locataires selon un modèle établi par ladite commission.

En cas de renouvellement, un bail d'atelier est conclu par période de trois ans renouvelables après avis de la commission d'avis.

En cas de renouvellement, un bail d'atelier-logement est conclu dans le respect de la législation des baux à loyer.

§2

Le Comité directeur de la Régie attribue l'atelier ou l'atelier logement selon le classement établi par la commission d'avis.

En cas d'égalité, l'ancienneté d'inscription de la demande prévaut.

Dans le cas où la commission d'avis fait application de l'article 6 §4, le Comité directeur de la Régie communale autonome soumet une proposition de choix au Conseil d'administration de la Régie qui décide de l'attribution du logement.

§3

Pour les renouvellements de baux au bout d'une période de neuf ans, les locataires qui sont dans les conditions d'accès se verront attribuer une priorité. L'examen du rapport les concernant par la commission d'avis s'effectuera avant la mise en attribution des espaces.

§4

La Régie se réserve le droit du propriétaire bailleur de poursuivre ou d'exclure tout locataire qui ne respecterait pas les conditions du bail qu'il a signé, en dehors de toute implication de la commission d'avis.

ARTICLE 9

§1er

Chaque atelier ou atelier-logement se verra attribuer un loyer de base théorique. Celui-ci sera indexé, en prenant pour base l'année 2011.

§2

Les locataires se verront attribuer une ristourne sur le loyer de base théorique, tel qu'indexé à la date de la signature de leur bail, en fonction de leur situation sociale et selon des règles fixées par le Conseil d'administration de la Régie communale autonome de Saint-Josse-ten-Noode après consultation de l'association représentative des locataires.

§3

Les loyers, y compris ceux bénéficiant de la disposition du §2, seront soumis à indexation, selon la formule prévue par la législation en vigueur à la date de ladite indexation.

§4

Si :

- la situation sociale du locataire ne correspond plus, en cours de bail, aux critères sociaux qui permettent l'accès à la location, pendant une période de deux années pleines, la ristourne est supprimée et le coût du loyer est ramené au niveau du loyer de base théorique, tel que décrit aux § 1er et 2e.
- La situation sociale du locataire ne correspond plus, en fin de bail, aux critères sociaux qui permettent l'accès à la location, un nouveau bail peut toutefois être conclu à un coût de loyer qui correspond au loyer de base théorique tel que décrit aux § 1er et 2e.

Pour l'application de ce dispositif, les locataires seront tenus de fournir, chaque année, à la Régie, à la date anniversaire de la signature de leur bail, une attestation de revenus de l'année précédente.

ARTICLE 10

Pour l'attribution et le renouvellement des espaces dits communautaires ou collectifs, la Régie sollicite l'avis de la commission d'avis artistique sur base d'un cahier de charges particulier qu'elle lui transmet. Les articles 7, 8 – à l'exception de l'article 8,§4 - et 9 ne sont pas d'applications dans ce cas.

ARTICLE 11

Pour l'attribution de l'espace commercial (E0), la Régie communale autonome décide seule selon une affectation compatible avec la carte d'identité de la cité, le règlement d'ordre intérieur et ses annexes, et avec le droit commercial, sur base d'un appel d'offres pour lequel un avis de l'association représentative des locataires est préalablement sollicité.

ARTICLE 12 – DISPOSITIONS TRANSITOIRES

§1

Les personnes dont le bail de location est en cours au moment de la mise en vigueur du règlement d'attribution continuent à bénéficier des conditions de logement fixées dans leur contrat ou admises de commun accord jusqu'à expiration de celui-ci.

§2

Chaque locataire, tel que décrit au §1er, candidat à un renouvellement après cette période, sera prioritaire pour l'obtention d'un atelier ou d'un atelier-logement, moyennant le respect des conditions fixées aux articles 7, 8 et 9.

Toutefois, le même atelier-logement ne lui sera réattribué que si l'espace correspond à sa situation familiale au moment de la prise d'effet du nouveau bail. Dans le cas contraire, un autre atelier-logement pourra lui être proposé, si et seulement si un tel espace est vacant. Ce locataire, moyennant le respect des conditions fixées aux articles 7, 8 et 9, sera prioritaire pour cette attribution.

§3

Dans tous les cas, le loyer appliqué, au moment de la signature d'un nouveau bail, tiendra compte des dispositions de l'article 9.