

# ADMINISTRATION COMMUNALE DE SAINT-JOSSE-TEN-NOODE

## REVITALISATION DES QUARTIERS

### Règlement locatif relatif aux immeubles destinés à l'habitat, réhabilités, construits ou reconstruits avec les subsides prévus par les dispositions de l'ordonnance organique du 7 octobre 1993 de la revitalisation des quartiers et ses arrêtés subséquents.

#### **• CONDITIONS D'ACCÈS ET DE GESTION DES LOGEMENTS**

Les conditions d'accès et de gestion des logements assimilés au logement social sont celles stipulées à l'article 25 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 février 1994 portant exécution de l'ordonnance organique du 7 octobre 1993 de la revitalisation des quartiers, à savoir :

« Chapitre IV : Obligations à charge du bénéficiaire de subventions de revitalisation.

Section première : Condition d'accès et gestion des logements.

Article 25. Le logement assimilé au logement social visé à l'article 3. §§ 3 et 4 et l'article 5. § 1er répond aux caractéristiques suivantes:

1°) En matière des conditions d'accès des ménages:

a) Les revenus du candidat locataire vivant seul ne peuvent dépasser le montant de quinze mille six cent cinquante euros au moment de son inscription dans le registre des candidatures tenu par la commune en application de l'article 12 § 1er, 2° de l'ordonnance ainsi qu'au moment de l'attribution du logement. Pour le ménage ne disposant que d'un revenu, ce montant est de dix-neuf mille quatre cent quatre-vingt-cinq euros. Pour le ménage disposant de deux revenus, ce montant est porté à vingt et un mille six cents euros. Pour le ménage disposant de plus de deux revenus, le montant est porté à vingt-six mille cinquante euros. Ces montants sont augmentés de mille cent nonante euros par enfant à charge. Les plafonds de revenus évoluent chaque année en fonction de l'indice des prix à la consommation.

b) Le candidat attributaire du logement est celui qui accepte le projet de bail et qui réunit le maximum de titres de priorité, selon la cotation suivante:

- La personne habitant le quartier et devant quitter son logement en raison de travaux exécutés dans le cadre du programme quadriennal: 5 points ;
- La victime d'un événement de force majeure: 3 points ;
- La personne dont le bail a été résilié en application de l'article 3 de la section 2 du livre III, titre VIII, chapitre II du Code civil, inséré par la loi du 20 février 1991 ou de la personne à l'égard de laquelle application a été faite de l'article 11 de la même section: 3 points ;
- La personne seule ayant à sa charge au moins un enfant: 2 points ;
- Le ménage avec deux enfants: 2 points ;
- Le candidat inscrit depuis deux ans au moins dans le registre visé à l'article 12 § 1er, 2° de l'ordonnance, ou dans le registre visé à l'article 27 de l'ordonnance du 9 septembre 1993 portant modification du Code du logement pour la Région de Bruxelles Capitale et relatif au secteur du logement social: 2 points ;
- Le candidat ayant plus de 65 ans : 2 points.

2°) En matière de calcul de loyer:

a) Si le logement appartient à la commune, au centre public d'aide sociale ou à un organisme d'intérêt public, le loyer annuel est établi à une valeur située entre 2 et 5 % des coûts d'investissement : ceux-ci correspondent aux actes et travaux visés à l' article 3 § 1<sup>er</sup>; au cas où le bien appartiendrait à un de ces bénéficiaires avant l'adoption du programme quadriennal, la valeur du bien avant travaux est prise en compte dans le calcul sur base de l'estimation du receveur de l'enregistrement ;

b) Si le logement est pris en emphytéose selon les dispositions de l' article 5, le loyer initial annuel est plafonné à 5% de la valeur de l'investissement afférente au dit logement et déterminée en application de l'article 5, §2 du présent arrêté ;

c) Le loyer initial est lié à l'indice des prix à la consommation.

3°) En matière de durée d'occupation:

a) Le logement est donné en location dans le cadre d'un bail à durée déterminée ;

b) Au terme de la 6e année, il est vérifié si le locataire satisfait toujours aux conditions d'accès visées au 1 °, a, si ce n'est pas le cas, le bénéficiaire peut mettre fin anticipativement au bail.

4°) En matière de tutelle de gestion:

a) Chaque année et au plus tard au 31 mars, le bénéficiaire transmet à l'Administration un rapport sur les mouvements de l'année antérieure concernant le registre des candidatures, l'attribution des logements, les baux conclus, et les loyers ;

b) Sur demande motivée du bénéficiaire, le Ministre peut exceptionnellement autoriser, au cas par cas, de déroger aux règles d'attribution fixées à l'alinéa 1 ;

c) Le bénéficiaire fixe un règlement locatif qui comporte au moins les prescrits du présent article et qui est communiqué à chaque candidat. »

### **REGLEMENT D'ORDRE GENERAL**

1.Le présent règlement d'ordre général est applicable à tous les locataires, membres de leurs ménages, visiteurs, fournisseurs, et tous les occupants occasionnels ou non à quelque titre que ce soit.

2.Le locataire sera tenu d'entretenir en parfait état de propreté les lieux loués.

Pour l'entretien des revêtements du sol, il sera fait usage de produits adéquats et de bonne qualité, à l'exclusion de tous les autres produits qui pourraient entraîner des dégradations.

Les nettoyeurs à grande eau sont notamment proscrits.

3.Le hall d'entrée de même que toutes les parties communes (en ce y compris dans les sous-sols) ne peuvent en aucun cas être encombrés d'objets, quels qu'ils soient.

4.Un état des lieux d'entrée contradictoire est dressé lors de la prise de possession des locaux. À la fin de la location, un état des lieux de sortie contradictoire sera également dressé.

Le coût de la réparation de tous les dégâts qui seraient constatés à la fin de la location sera réclamé aux locataires. De même, ceux-ci ne pourront en aucun cas apporter une quelconque modification à l'aménagement intérieur des locaux, tels que recouvrement des murs et du sol, peintures ou vernis des boiseries intérieurs avant la réception définitive des travaux, réception dont les locataires du complexe seront avisés.

Pour le surplus, aucune modification ne pourra être apportée à l'aspect extérieur.

5. Conformément à l'article 7 du règlement d'urbanisme communal voté en séance du Conseil Communal du 06/07/1994 relatif aux antennes hertziennes et paraboliques:

- le placement des antennes hertziennes et paraboliques (Radio&Télévision) est interdit sur l'ensemble des façades, et sur leurs divers éléments ou ornements, visibles depuis la voie publique.
- en aucun cas la pose d'antennes hertziennes et paraboliques ne peut porter atteinte aux qualités architecturales des immeubles qu'elles desservent.

6. Lorsqu'une terrasse est mise à disposition d'un locataire, les occupants des étages se voient interdire l'usage des terrasses pour le dépôt d'objets ou colis, si ce n'est des bacs à fleurs standards bien arrimés et placés au sol. De même, il leur est interdit d'en user pour les lessives.

Ils seront tenus d'assurer le parfait entretien de la terrasse qui leur est réservée et veilleront, s'il échet, au dégagement et au nettoyage des sterfputs en vue d'assurer en permanence le bon écoulement des eaux de pluie ou de nettoyage.

Il est interdit de jeter quoi que ce soit par les fenêtres, balcons, terrasses.

Les garde-corps des terrasses devront être entretenus par les locataires avec des produits adéquats. Il en est de même des vitrages.

7. Tous les appareils d'électricité 220 Volts triphasés devront être raccordés conformément aux règlements imposés par les sociétés de distribution.

D'autre part, sont strictement interdits la détention et l'usage de bonbonnes de gaz, d'appareils non parfaitement conditionnés, de conduites, de câbles, de fils ou flexibles non réglementaires.

8. Les locataires ne sont pas autorisés à utiliser les postes d'incendie, ainsi que les raccordements à la distribution d'eau installés dans les locaux communs, sauf en cas de sinistre.

9. Les locataires ou occupants de l'immeuble ne peuvent, en aucun cas, avoir accès aux locaux techniques. De même, l'accès à la toiture est strictement interdit à quiconque n'y est pas mandaté expressément.

Quiconque se trouvant sans raison valable ou autorisation expresse, aux endroits précités, dégage la Commune de ses responsabilités, propriétaire, et sera responsable personnellement des dégâts qu'il aurait occasionnés, tant à l'immeuble qu'aux tiers, ainsi que des accidents qu'il aurait provoqués.

10. Les locataires de logements, de locaux commerciaux, ou de locaux destinés à tout autre usage situés au rez-de-chaussée auront la charge d'entretenir, en parfait état de propreté, la partie de trottoir située devant leurs logements et/ou locaux.