

**Règlement d'attribution
AIS Saint-Josse
2019**

Règlement d'attribution tel que modifié le 29 octobre 2019.

Article 1^{er} – Champ d’application

Le présent règlement s'applique à tous les logements mis en location par l'Agence Immobilière Sociale de Saint-Josse (« L'AISSJ»), à l'exception des logements de transit tels que définis par l'article 2, 22° du Code.

Sont dès lors soumis au présent règlement entre autre les logements suivants :

- Des flats
- Des appartements 1 chambre
- Des appartements 2 chambres
- Des appartements 3 chambres
- Des appartements 4 chambres et plus
- Des maisons 3 chambres
- Des maisons 4 chambres
- Des maisons 5 chambres et plus

L'AISSJ ne gère pas des projets spécifiques tels que des logements collectifs, logements intergénérationnels, logements adaptés aux personnes à mobilités réduites.

L'AISSJ a signé des conventions de partenariat avec les ASBL suivantes :

- ASBL La Maison de la Rue Verte pour des logements de transit et conventionnés
- Housing First – le SMES pour 2 logements conventionnés
- ASBL Synergie 14 pour 3 attributions annuelles
- ASBL Espace Sociale Télé Service pour 3 attributions annuelles

A côté de ces partenaires conventionnels, l'AISSJ collabore avec des partenaires statutaires que sont les membres fondateurs de l'asbl, à savoir :

- La Commune de Saint-Josse ;
- Le CPAS de Saint-Josse-Ten-Noode ;
- Les Habitations à Bon Marché (HBM).

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 à :

- Isolé / 1 revenu 22.959,44€
- Ménage avec 1 revenu 25.510,50€
- Ménage avec 2 revenus 29.154,90€
- Enfant à charge = + 2.186,61€
- Handicapé = + 4.373,23€

Ces montants sont fixés par un arrêté en début de chaque d'année.

Article 3- Conditions d'admission spécifiques au Registre des candidats-locataires

1° Le candidat-locataire doit au minimum être bénéficiaire du revenu d'intégration.

2° Le candidat-locataire ne peut avoir de dettes envers un organisme de logements à finalité sociale financé par des fonds publics.

3° Le candidat-locataire ne peut avoir de dettes auprès de l'AISSJ.

Dans le cadre d'une éventuelle occupation antérieure d'un logement de l'AIS, le candidat doit avoir rempli l'intégralité de ses obligations.

Article 4- Demande de logement

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

- Les demandes de logement sont introduites au moyen d'un formulaire papier disponible à l'agence.
Le formulaire est dûment complété et signé par le candidat-locataire et par tous les autres membres majeurs du ménage
- La candidature est adressée à l'AISSJ par lettre recommandée ou y est déposée contre accusé de réception. Le cachet de la poste ou la date de l'accusé de réception font foi quant à la date d'introduction de la candidature.

§2. Tout formulaire doit obligatoirement être accompagnée 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 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 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'AISSJ pour permettre de déterminer le nombre de points de priorité dont le candidat-locataire pourrait bénéficier.

- 7° Le candidat locataire déclare lors de son inscription qu'aucun dossier de contentieux n'est ouvert auprès d'un Juge de Paix, d'une AIS, d'une SISP ou tout autre organisme subventionné par des fonds publics à moins de pouvoir prouver qu'il est en médiation de dettes ou en cours de plan d'apurement respecté.
- 8° Le candidat déclare n'avoir aucune dette envers un organisme de logements « sociaux » financé par des fonds publics.

Toute fausse déclaration constatée par l'AISSJ implique la radiation au registre des candidats.

Dans les quinze jours ouvrables de l'introduction de la candidature, l'AISSJ indique au candidat, le cas échéant, quels sont les documents manquants nécessaires à l'examen de sa demande. Dans ce cas, le candidat-locataire dispose d'un délai de quinze jours ouvrables pour compléter son dossier.

§3. L'AISSJ dispose 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 recommandé.

Par ce même courrier, si la candidature est validée, le candidat-locataire reçoit un accusé de réception mentionnant la date et l'heure de l'inscription, le numéro de candidature 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 confirme, à la demande de l'AISSJ, sa candidature annuellement dans les 30 jours de la date anniversaire de son inscription. La confirmation annuelle est adressée à l'AISSJ par courrier recommandé ou y est déposée contre accusé de réception.

A défaut, l'AISSJ adresse au candidat-locataire un courrier recommandé ou tout autre moyen permettant d'établir la preuve de réception du courrier, l'informant qu'il sera radié du registre s'il ne confirme pas son inscription dans le mois de la date d'envoi de ce courrier.

Tout dossier incomplet est jugé irrecevable ; Un dossier irrecevable ne peut être encodé. Le demandeur en est informé par courrier recommandé ou tout autre moyen permettant d'établir la preuve de réception du courrier.

Article 5 - Registre

§1er Conformément à l'article 27, §1^{er}, du Code, l'AISSJ tient un registre inaltérable, 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 manuscrit contient le numéro de la candidature, la date d'inscription, la composition du ménage et le type de logement demandé.

Outre les informations citées ci-dessus, ce registre reprend, pour chaque demandeur identifié par un numéro d'ordre :

- 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 critères de pondération conformément à l'article 29, alinéa 2 du code
- Le cas échéant, le logement qui lui a été attribué ;
- Le cas échéant, l'adresse de ce logement ;
- Le cas échéant, la date de la décision d'attribution ;
- Le cas échéant, le motif de radiation du registre

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'AISSJ 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 commune et aux membres du Parlement et du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

§3. Pour faciliter la gestion de son patrimoine, l'AISSJ peut également tenir un registre informatisé permettant d'établir des listes différenciées en fonction notamment du type de logement (en fonction du nombre de chambres, liste des mutations, liste pour logements adaptés, etc.) en y respectant toujours le classement par ordre chronologique éventuellement pondéré par des critères définis au §4 de l'article 7.

Dans ce registre, figurent les différentes caractéristiques de la situation du demandeur dont il est tenu compte pour l'attribution du logement. 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.

En cas de modification des caractéristiques de la situation du demandeur, le registre est adapté dans les plus brefs délais.

§4. L'AISSJ peut décider de suspendre les inscriptions dans le registre lorsque le registre atteint 150% du nombre de logements gérés.

En période de suspension, les partenaires tant statutaires que conventionnels peuvent soumettre des demandes d'inscription.

Le Comité des Recours & Dérégations apprécie le bien-fondé de ces demandes.

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.

(Voir en en annexe)

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.

Article 7 – Attribution : Comité et Procédure.

§1^{er}. Un Comité d'attribution composé du Directeur, du Président, du Vice-Président du Conseil d'administration et de l'Administrateur-délégué statue par avis conforme sur chaque attribution que ce soit en ordre utile, par mutation, par transfert ou par dérogation. Cet avis est adopté à l'unanimité. Le Comité peut être élargi à un membre indépendant désigné par la Région. Le Comité peut se réunir par voie électronique.

Lorsque, conformément à l'article 30 du Code du logement, le Comité d'attribution attribue en location un de ses logements vacants, le service administratif compétent veille à contacter 3 candidats, par courrier recommandé ou par tout autre moyen permettant d'établir la preuve de la réception de l'invitation, 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.

Ce courrier ou courrier électronique adressé aux demandeurs concernés contient les informations suivantes :

- La disponibilité et le type de logement concerné ;
- La commune concernée par le logement ;
- 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 ;
- Les modalités, en ce compris le délai, suivant lesquelles les demandeurs peuvent manifester leur accord pour la prise en location du logement ;
- L'ordre de classement du demandeur ;
- Le cas échéant, son droit au bénéfice d'une allocation-loyer et le délai 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 9 du présent règlement, l'AISSJ 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 :

<i>Critères</i>	<i>Nbre de points</i>	<i>Documents probants</i>
Ancienneté	1 pts / an	Date inscription registre ; à date anniversaire.
Arrêté d'insalubrité	5 pts	Copie arrêté communal, DURL, ou attestation de police ou des services incendies.
Victimes des attentats 2016	4pts	Via un courrier reconnaissant la situation de victime de ces attentats précisément.
Demandes Partenaires Statutaires et conventionnels	4 pts	Via un document de demande du partenaire attestant d'un accompagnement social suivi.
Famille monoparentale	3 pts	Femme enceinte ou parent avec 1 ou plusieurs enfants à charge (attestation allocations familiales).
En cours de préavis légal	2 pts	Copie du préavis donné par le bailleur
Handicapé > 66% à charge	2 pts	Attestation allocations familiales Attestation du ministère ou avertissement extrait de rôle.
Ménage avec 1 personne > 65 ans à charge	2 pts	Composition ménage.

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

La situation du candidat par rapport à ces critères de pondération sera réévaluée annuellement entre le 1^{er} et le 31 janvier ou dès communication de toute modification apportée par le candidat.

§ 5. Par dérogation au paragraphe 3, pour l'attribution des logements subsidiés dans le cadre des contrats de quartier, une priorité absolue est accordée aux personnes qui occupaient les logements avant la réalisation des travaux.

§6. Conformément à l'article 30§3, toute décision d'attribution d'un logement est formellement motivée.

§7. L'AISSJ 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 tout autre moyen permettant d'établir la preuve de réception du courrier.

§8. Pour l'attribution des logements soumis à une convention de partenariat, l'ordre chronologique est pondéré par les critères spécifiques déterminés par nos partenaires pour ces logements.

Article 8 – Refus d'un logement

§1. Tout candidat-locataire a la possibilité de refuser un logement adapté. Ce refus doit être motivé et adressé à l'AISSJ par lettre recommandée ou y être déposé contre accusé de réception.

§2. 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.

§3. Le refus non motivé ou pour des raisons non valables d'un logement adapté entraîne la perte des points liés à l'ancienneté.

Deux refus non motivé entraînent la radiation de la candidature.

Entre autres, ne sont pas des raisons valables de refus :

- Le refus de prendre un logement adapté pour une raison de localisation
- Le refus en contradiction avec les demandes au moment de l'inscription
- La date de prise d'effet du bail
- La taille du logement adapté
- La présence ou absence d'équipements dans le logement (frigo, prise de télévision, gazinière...)
- Performance énergétique du bâtiment
- L'étage du logement

§4. Le directeur de l'AISSJ remet un avis motivé concernant la pertinence de chaque motivation au Comité des Recours & Dérogations de l'AISSJ qui prendra une décision.

Article 9 – Dérogations

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

- S’il y a lieu d’appliquer le régime dérogatoire visé à l’article 39/2 § 2 de l’arrêté du 21 décembre 2017 ;
- Lorsque le demandeur se trouve en situation d’urgence extrême ;
- Lorsque l’attribution porte sur la location d’habitations adaptées à l’usage de personnes reconnues handicapées ;
- Lorsque des logements sont conçus pour des personnes âgées et que ceux-ci bénéficient de services spécifiques ;
- Lorsque l’attribution se fait dans le cadre d’une mutation ;

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

Article 10 – Mutations – Opération Tiroir - Transfert

§1. Les mutations, opération tiroir ou transfert font l’objet d’une priorité absolue par rapport aux nouvelles candidatures.

Les mutations visent les locataires occupant un logement qui n’est plus adapté à leurs besoins. Les opérations tiroir visent les locataires devant quitter leurs logements pour des raisons « administratives » et /ou de travaux importants. Les transferts visent les locataires devant être relogés pour des raisons médicales ou de troubles du voisinage dument établis.

§2. 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 ou sa situation médicale.

§3. Les demandes de mutation font l’objet d’une priorité absolue par rapport aux nouvelles candidatures lorsque le logement est sur-adapté, c'est-à-dire disposant d'au moins une chambre excédentaire.

§4. Une proposition de mutation peut être suggérée à tout ménage locataire occupant un logement sur-adapté vers un logement de taille moins importante.

§5. Les demandes de mutation, de transfert et d’opérations tiroir sont inscrites sur une liste différenciée appelée registre des mutations – transfert – opération tiroir et y sont classées par ordre chronologique.

§6. Les demandes de mutations et de transfert doivent être introduites à l’AISSJ et seront recevable si elles remplissent les conditions suivantes :

- Etre locataire d'un logement de l'AISSJ depuis 2 ans au moins
- Avoir respecté toutes ses obligations vis-à-vis de l'AISSJ : paiement du loyer et ses charges, maintien du logement en bon état et respect du règlement d'ordre intérieur de l'AISSJ et du règlement d'ordre intérieur de l'immeuble dans lequel se situe le logement.
- Demande pour un motif valable

§7. Le refus non motivé par un locataire candidat à un « transfert » d'un logement de l'AISSJ vers un autre logement de l'AISSJ entraîne la perte de l'ordre chronologique.

Article 11 – Exclusions – Radiations.

Une fausse déclaration constatée par l'AISSJ implique la radiation du dossier aux registres. La fraude peut notamment prendre la forme d'une fausse déclaration sur la composition de ménage, la non communication de tous les revenus ou une fausse déclaration de revenus.

Le refus non motivé d'un logement adapté entraîne la perte des points de priorité liés à l'ancienneté.

Deux refus non motivés entraînent la radiation de la candidature.

Si le candidat locataire ne réagit pas endéans les deux mois à dater d'un courrier de l'AISSJ pour le renouvellement de son inscription, la candidature est radiée.

Le candidat pourra, le jour où il le souhaitera à nouveau, se réinscrire immédiatement sans pouvoir bénéficier de ses précédents points d'ancienneté.

Le candidat est tenu de renouveler son inscription annuellement, endéans les 30 jours de la date anniversaire de son inscription et de communiquer dans un délai maximal de deux mois toute modification de la composition de ménage ou tout changement d'adresse ou de revenus, faute de quoi sa candidature pourra être radiée.

Un refus non motivé de logement adapté pour les locataires inscrits sur le registre des transferts et mutations à l'initiative de l'AISSJ entraîne un renon du bail en cours (mutations négatives et mutations positives).

Si les locataires sont inscrits à leur demande sur ces listes, sous réserve que les normes d'occupation du logement soient respectées, un refus non motivé entraîne une radiation du registre des mutations internes pour une dure de 12 mois (mutations positives).

Le candidat dont la candidature a été radiée ne pourra introduire une nouvelle candidature pour un logement endéans les 12 mois qui suivent.

Article 12 – 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 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 13 – Bail

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