



Gestion des candidatures au logement Règlement des attributions de logements - AIS JETTE asbl

Article 1. Champ d'application

Le règlement s'applique pour les logements proposés à la location par l'AISJ, au sens de l'Art 26 du Code Bruxellois pour le logement, à l'exception des logements de transit.

Article 2. Conditions pour être inscrit au Registre des candidats locataires :

Diverses conditions sont à remplir pour pouvoir être candidat :

- Le candidat locataire doit être majeur, mineur émancipé ou mineur mis en autonomie
- Ne pas être propriétaire : aucun membre du ménage du candidat-locataire ne peut posséder, en plein propriété, en emphytéose ou en usufruit un bien immeuble affecté au logement
- Ne pas occuper un logement social ou un logement géré par une AIS ou le Fonds du logement.
- Le ménage du candidat locataire ne peut disposer de revenus supérieurs selon les conditions de revenus explicité sur le site internet SLRB.

<https://slrb-bghm.brussels/fr/devenir-locataire/conditions-dadmission#condition2>

Article 3. Admissions spécifiques

Pour les logements soumis à un régime particulier tels que les logements adaptés à des personnes à mobilité réduite, et outre les conditions d'admission générales prévues à l'Art 2, le candidat locataire devra fournir les documents validant l'état de sa demande.

Dérogations

Il n'y a pas de dérogation possible aux conditions d'inscription.

Article 4 - Demande de logement

§1. La procédure d'introduction de la demande de logement est fixée selon les règles suivantes :

Les demandes de logement sont introduites sur place à l'AIS JETTE sur rendez-vous, établies par le service social de l'AIS Jette. Un formulaire d'inscription est dûment complété et signé par le candidat-locataire.

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 délivrée par l'administration communale (datée de moins de 3 mois);



3° la copie du dernier avertissement extrait de rôle des contributions complet des membres du ménage de plus de 18 ans.

4° la preuve des revenus des trois derniers mois qui précèdent l'inscription pour toutes les personnes âgées de plus de 18 ans composant le ménage.

5° la preuve du dernier paiement des allocations familiales (extrait de la banque).

6° 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;

7° 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;

8° tout document jugé utile par l' AISJ pour permettre de déterminer le nombre de points de priorité dont le candidat-locataire pourrait bénéficier.

Les éléments non attestés par des documents probants ne seront pas pris en considération dans la candidature.

§2. La candidature à l' AISJ est déposée lors du rendez-vous organisé au bureau de l' AIS avec attribution immédiate d'un numéro de dossier si l' AIS dispose de l' ensemble des documents.

Lors de ce rendez-vous, l' AISJ indique au candidat, le cas échéant, les documents manquants nécessaires ou non conformes à l' examen de sa demande, et procède à une pré-inscription en conditionnant la validation définitive de l' inscription à la réception complète.

Dans ce cas, le candidat-locataire dispose d' un délai de quinze jours pour compléter son dossier. Celui-ci prend un rendez-vous auprès de l' AIS pour finaliser son dossier dans cette période de 15 jours. En cas de d' acceptation, l' AIS lui attribue un numéro de dossier.

A défaut, Si le candidat ne se présente pas au rendez-vous ou si le dossier est toujours incomplet, il sera procédé à l' annulation de la pré-inscription.

Le candidat-locataire confirme, à la demande de l' AISJ, la mise à jour de sa candidature dans les 30 jours de la date du deuxième anniversaire de son inscription et ainsi de suite par période de 2 ans. La confirmation du candidat est adressée à l' AISJ par courrier électronique ou courrier recommandé (ou y est déposée contre accusé de réception) avec le renouvellement intégral du dossier par la remise des mêmes documents que lors de la demande initiale sous peine de radiation du dossier de candidature.

L' AIS a un délai de 15 jours pour confirmer les pièces du dossier du candidat-locataire. Dans le cas de pièces manquante ou de pièces non conformes, le candidat-locataire dispose d' un délai de quinze jours pour compléter son dossier. Celui-ci prend un rendez-vous auprès de l' AIS pour finaliser son dossier dans cette période de 15 jours. En cas de d' acceptation, l' AIS lui confirme la recevabilité du dossier. A défaut, Si le candidat ne se présente pas au rendez-vous ou si le dossier est toujours incomplet, il sera procédé à la radiation du candidat locataire de la liste.



Article 5 - Registre

§1er Conformément à l'article 27, §1er, du Code bruxellois du logement, l' AISJ 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 et la composition du ménage.

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 des éléments permettant au demandeur de faire valoir l'un ou l'autre critère de pondération conformément à l'article 29, alinéa 2 du code bruxellois du logement;
- 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' AISJ et au fonctionnaire délégué du Gouvernement.

§2. Ce registre est accessible pour consultation à tout le moins aux demandeurs, aux Conseillers communaux, aux conseillers des CPAS et aux membres du Parlement et du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

§3. Pour faciliter la gestion de son patrimoine, l' AIS peut également tenir un registre informatisé permettant d'établir des listes différenciées en fonction notamment du type de logement (nombre de chambres, mutations, logements adaptés, etc.) en y respectant toujours le classement par ordre chronologique.

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 par l'arrêté ministériel du 23 janvier 2014 déterminant les normes d'adéquation des logements pour l'application de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 novembre 2013 instituant une allocation de relogement.

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.



Est adapté à la taille du ménage, le logement qui comprend, en fonction de la composition de la famille, le nombre de chambres suivant :

1° une chambre pour une personne majeure seule ou un couple marié ou vivant maritalement. Les flats et studios sont réservés à des candidats isolés ou en couple;

2° une chambre additionnelle par personne majeure seule supplémentaire, enfant supplémentaire ou couple marié ou vivant maritalement supplémentaire. Cependant, peuvent occuper une seule chambre :

- deux enfants de sexe différents lorsqu'ils ont moins de douze ans ou deux personnes de même sexe, à la condition que la chambre soit de 9m² min ;
- trois enfants de moins de douze ans, si la chambre fait 12m² min ;

3° en dérogation au point 1°, si le logement est occupé par une personne majeure seule et un ou plusieurs enfants, la personne majeure est autorisée à dormir dans l'espace réservé au coucher situé dans la salle de séjour.

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.

Article 7 – Procédure d'attribution du logement

§1er. Lorsque, conformément à l'article 30 du Code, l'AIS doit attribuer en location un de ses logements vacants, elle veille à contacter, par courrier recommandé, ou par tout autre moyen (ex : tel, sms, courriel...) 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 termes de points de priorité.

Ce courrier adressé aux demandeurs concernés contient les informations suivantes : la date de visite du logement, le type de logement, les conditions (loyer, charges, garantie locative) et l'adresse du logement en donnant la rue mais sans préciser le numéro. Le loyer indiqué est celui prévu dans le bail.

L'intervention dans le loyer «obligatoire» est également annoncée en précisant que celle-ci est accordée sous réserve que le candidat soit dans les conditions de revenus.

Le contact comme le courrier précisent clairement que le logement est proposé à la famille sous réserve:

- Du contrôle que toutes les conditions d'admission de la candidature sont bien remplies. A cette fin, une composition de ménage et une attestation de revenus devront être remis lors de la visite à domicile.
- S'il apparaît que la composition de ménage n'est plus adaptée, le candidat est invité à transmettre une nouvelle composition de ménage et sa candidature est remise en attente.
- S'il apparaît que les conditions de revenus, de propriété ou d'occupation d'un logement non-public (AIS, Logement social, Fonds du logement), basées sur les conditions d'accès au logement social ne sont plus remplies, le candidat est informé de l'annulation de sa candidature. Cette annulation est confirmée par courrier (ou courriel).



Après la visite du logement, le candidat locataire a 2 jours ouvrés pour se décider quant à la prise du logement. En cas de refus, l'AISJ confirmera par courrier motivé (ou courriel) le refus.

En cas de refus non motivé, le candidat locataire peut avoir une 2^{ème} invitation de proposition de logement. En cas de refus non motivé lors de cette 2^{ème} invitation, l'AISJ confirmera par courrier (ou courriel) le refus et il sera radié d'office de la liste des candidats locataires.

En cas d'acceptation du logement, tout désistement survenu au-delà d'un délai de 2 jours ouvrés après la visite expose le candidat-locataire à la radiation d'office.

Critères donnant droit à des points de priorité :

Une pondération de priorité sera établie pour les critères suivants :

1° Bénéficiaire de 1 point de priorité par année de l'ancienneté

Les candidats-locataires se voient attribués 1 point d'ancienneté supplémentaire au 1^{er} janvier de chaque année.

2° Bénéficiaire de 2 points de priorité :

- les candidats-locataires dont le ménage est constitué d'une personne seule et d'au moins un enfant à charge
- la candidate-locataire isolée et enceinte
- les candidats-locataires bénéficiant d'un accompagnement spécifique accordé par un CPAS.
- les candidats-locataires dont le ménage comprend au moins une personne âgée de 70 ans et plus
- les candidats-locataires victimes de violence conjugales ou familiales sans possibilité de logement en maison d'accueil.

3° Bénéficiaire de 4 points de priorité :

- les candidats-locataires dont le ménage comprend au moins une personne handicapée

4° Bénéficiaire de 2 points de priorité

- les candidats-locataires dont le logement est frappé d'un arrêté d'insalubrité, d'inhabitabilité ou d'expropriation
- ou
- les candidats-locataires victimes d'un événement calamiteux entraînant la perte de logement
- ou
- les candidats-locataires occupant un logement précaire

6° Bénéficiaire de 1 point de priorité :

- les candidats-locataires ayant un domicile légal dans la commune de Jette.

Tous les critères d'attribution doivent être attestés par des documents probants.

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

L'AISJ contacte par tous moyens de communication le candidat locataire en ordre utile et avec le maximum de points en fonction du type de logement proposé par l'AISJ. En cas de refus du candidat locataire, l'AISJ contactera le suivant de la liste.



§2. Toute décision d'attribution d'un logement est formellement motivée.

Dans la décision d'attribution, l'AISJ propose systématiquement l'allocation-loyer aux candidats-locataires qui entrent dans les conditions d'octroi de cette aide et qui intègrent un logement au loyer plafonné, conformément à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 juin 2012 instituant une allocation-loyer.

§3. L'AISJ notifie aux candidats-locataires non retenus les motifs de non-attribution et les informe des voies et délais de recours par courrier recommandé ou par tout autre moyen permettant d'établir la preuve de la réception du courrier (ou courriel).

§4. Le comité d'attribution se compose d'au moins 3 membres de l'équipe de l'AISJ. Un PV est dressé et signé à chaque séance.

Article 8 – Refus d'un logement

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

Une absence de réponse à une attribution de logement entraîne la radiation de la candidature sauf si le candidat-locataire peut attester qu'il était dans l'impossibilité de donner suite au courrier.

Article 9 : Dérogation

Aucune demande de dérogation pour un logement ne sera analysée ou acceptée.

Article 10 – Recours

§ 1er 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 qui lèse un candidat-locataire, en ce compris une décision d'irrecevabilité prise sur la base de l'article 4, §3, du présent règlement.

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.



A défaut de notification de la décision dans un délai de 40 jours faisant suite au dépôt à la poste du recommandé visé au §1er, le requérant peut, par lettre recommandée, adresser un rappel au fonctionnaire délégué du Gouvernement. Si, à l'expiration d'un nouveau délai de 20 jours prenant cours à la date du dépôt à la poste de l'envoi recommandé contenant rappel, le requérant n'a pas reçu de décision, son recours est réputé fondé.

Article 11 – Bail

Le logement est donné en location dans le respect des dispositions civiles en vigueur concernant le bail de résidence principale pour une durée d'une année.

Article 12 – Mise à disposition et attribution de logements :

La méthodologie est la suivante pour la mise à disposition et l'attribution de logements :

- 1°) la priorité sera donnée à la collaboration entre le CPAS de Jette et l' AIS de Jette
- 2°) L'attribution se fera en alternance entre les partenaires ayant une convention signée avec l' AIS et la liste des candidats-locataires de l' AISJ
- 3°) dans le cas d'un locataire décédé, la mise à disposition du logement sera de préférence pour un logement de transit et sera dirigée vers un partenaire ayant une convention avec l' AISJ.

Liste des candidats locataires :

Dans la situation où les 3 premiers candidats contactés et intéressé ne sont pas réactifs pour confirmer leur intérêt pour la visite du logement dans un délai de 2 jours ouvrés, l' AISJ contactera un partenaire ayant une convention avec l' AISJ.

Liste des partenaires ayant une convention signée

Dans le cadre des partenaires ayant une convention avec l' AISJ (et ayant une évaluation positive), il sera tenu compte des critères suivants pour l'attribution d'un logement :

- a) à tour de rôle, selon l'ordre chronologique de signature de la convention de partenariat.
- b) selon la nature du logement (classique ou transit)
- c) selon la réactivité du partenaire. Un délai de 2 jours ouvrés maximum pour la décision par le partenaire avec un délai maximum de 1 mois entre l'information donnée au partenaire et l'entrée en jouissance du bail. A défaut du respect de 2 jours ouvrés ou du dépassement d'un mois de délai, le partenaire suivant sera contacté par l' AISJ.