



## REGLEMENT D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS COMMUNAUX

### Article 1er – Champ d'application et définitions

#### 1° - Champ d'application

Le présent règlement s'applique à tous les logements communaux mis en location à titre de résidence principale par la commune, à l'exception des logements de transit tels que définis par l'article 2, §1er, 22° du Code.

Sont dès lors soumis au présent règlement les logements faisant partie du domaine privé de la commune, notamment les logements modérés, les logements moyens, les logements adaptés aux personnes à mobilité réduite ou avec un handicap et les logements communautaires.

#### 2° - Définitions

Au sens du présent règlement, il faut entendre par :

1. Code : le Code bruxellois du logement fixé par l'Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 11 juillet 2013.
2. Logement communal : le bâtiment ou une partie de bâtiment, propriété communale, structurellement destiné à l'habitation d'un ménage, en ce inclus le jardin et les dépendances.
  - A) Logement modéré : le logement communal construit ou rénové avec les subsides octroyés par la Région de Bruxelles-Capitale dans le cadre d'un contrat de quartier ou grâce aux subsides régionaux «immeubles isolés»-«îlot social» (logement assimilé à du logement social).
  - B) Logement moyen : le logement communal défini comme tel à sa construction ou rénovation dans le cadre d'un partenariat avec un acteur public ou privé.
  - C) Logement pour personne à mobilité réduite (PMR) : le logement communal spécifiquement construit ou rénové pour répondre aux besoins d'une personne à mobilité réduite ou d'une personne avec un handicap.
  - D) Logement communautaire : le logement sous-tendu par un projet de vie commune ou semi-commune initié ou non par une institution mais organisé dans un engagement écrit, une convention, un règlement d'ordre intérieur ou un autre instrument de ce type, dans lequel résident au moins deux ménages qui y disposent chacun d'un ou plusieurs espaces privatifs de jouissance exclusive et d'au moins un espace de vie commun.
3. Candidat-locataire : la ou les personnes qui introduisent une candidature en vue de prendre en location un logement communal.

4. Registre : le registre dans lequel les candidats-locataires sont inscrits par la commune. Celui-ci peut faire l'objet d'une gestion informatisée.
5. Ménage : La personne seule ou les personnes, unies ou non par des liens familiaux, qui vivent ensemble habituellement sous le même toit et règlent principalement en commun les questions ménagères.
6. Enfant à charge : L'enfant qui habite de fait avec un des membres du ménage. Est considéré comme tel l'enfant pour lequel des allocations familiales ou d'orphelin sont attribuées à un membre du ménage ainsi que l'enfant pour lequel un des membres du ménage exerce un droit d'hébergement prévu par un jugement et équivalent à minimum 10 jours par mois.
7. Personne handicapée : La personne considérée comme handicapée conformément à l'article 135, premier alinéa du Code des Impôts sur les revenus.
8. Mineur mis en autonomie : 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 de la jeunesse, fixée par le Tribunal de la jeunesse ou décidée par le CPAS.
9. Revenus nets imposables globalement : Les revenus immobiliers ou mobiliers nets et le montant net imposable des revenus professionnels, avant toute déduction, majorés ou diminués des rentes alimentaires, selon qu'elles sont reçues ou versées et des déductions effectuées au titre de frais de garde des enfants. Les revenus visés sont établis sur la base du Code des impôts sur les revenus 1992.  
  
Sont également à considérer comme des revenus : les bourses d'études accordées à des membres du ménage n'ayant pas la qualité d'enfant à charge.  
  
Sont également considérés comme revenus les allocations de chômage, les allocations pour personne handicapée, les pensions, les revenus de remplacement pour maladie ou invalidité, le revenu d'intégration sociale.
10. Revenus du ménage : les revenus globalisés de tous les membres du ménage à l'exception de ceux des enfants à charge (cf les jobs d'étudiant).
11. Ressources du ménage : revenus du ménage majorés des allocations familiales.
12. Logement adapté : le logement conçu pour une taille déterminée de ménage conformément aux normes établies à l'article 6 du présent règlement.
13. Logement inadapté : le logement sur- (1 chambre excédentaire ou plus) ou sous-adapté (1 chambre manquante ou plus) ou qui ne répond pas au handicap reconnu d'un membre de ménage.
14. Locataire : la ou les personnes qui constituent un ménage ou en font partie et qui concluent un contrat de bail avec la commune.
15. Service compétent : service chargé d'instruire la procédure d'attribution du logement.

## **Article 2 – Conditions d'admission générales au Registre des candidats-locataires**

§ 1 - Pour pouvoir être inscrit au Registre des candidats-locataires :

1. Le candidat-locataire doit être majeur (18 ans au moment de l'introduction de la demande), 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 en Belgique ou à l'étranger.
3. Au moins un des membres du ménage n'ayant pas la qualité d'enfant à charge doit être inscrit dans un registre de la population ou des étrangers ou bénéficier d'une adresse de référence auprès d'un CPAS.
4. Absence de contentieux :

Si le candidat-locataire a déjà été locataire d'un logement communal sur le territoire de la commune d'Anderlecht, il doit avoir rempli toutes ses obligations (paiement du loyer, des charges..) relatives à la précédente location pour pouvoir à nouveau s'inscrire auprès de la commune.

§ 2 - La demande d'inscription dans le registre ne peut être refusée pour des motifs liés à la localisation de la résidence du candidat ou au montant minimal de ses revenus.

Toutefois au moment de l'attribution d'un logement communal, le candidat-locataire devra disposer de revenus répondant aux conditions en vigueur pour le type du logement vacant (voir art. 8 §2).

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

Outre les conditions d'admission générales prévues à l'article 2, le candidat-locataire qui souhaite se voir attribuer un logement spécialement adapté à des personnes à mobilité réduite ou à des personnes handicapées devra fournir l'attestation générale de reconnaissance de handicap délivrée par la Direction générale des personnes handicapées.

## **Article 4 – Demande de logement (inscription - renouvellement et radiation - recours)**

### **1° - Inscription**

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

Les candidats doivent se présenter au guichet d'accueil du Service logement afin de procéder à leur inscription dans le registre tel que défini à l'article 5.

Pour être recevable, le dossier de candidature doit contenir :

- une composition de ménage délivrée par l'administration communale où réside le candidat dans les trente jours précédant l'inscription dans le registre des candidats-locataires (document original) ;
- une photocopie recto/verso de la carte d'identité ou du passeport de tous les membres majeurs du ménage ;
- la preuve des revenus de tous les membres du ménage n'ayant pas la qualité d'enfant à charge : dernier avertissement-extrait de rôle ou à défaut, tout autre document permettant d'établir le montant des revenus des membres du ménage ;
- 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 ;
- une déclaration sur l'honneur, sur base d'une attestation des Propriétés communales, attestant qu'aucun membre du ménage ne possède, en pleine propriété, en emphytéose ou en usufruit, un bien immeuble en Belgique ou à l'étranger affecté au logement ;
- tous documents jugés utiles par le candidat locataire pour permettre à l'Administration de déterminer le nombre de points de priorité dont il pourrait bénéficier.

L'inscription dans le Registre des candidats-locataires n'est effective que lorsque le dossier est complet et le formulaire d'inscription dûment signé par le(s) demandeur(s). A ce moment, la cellule Logement délivrera une carte de «candidat-locataire» avec le numéro de la candidature.

## **2° – Renouveaulement et radiation**

§ 1 - Cette carte est valable une année civile et doit être renouvelée entre le 2 et le 31 janvier de chaque année. Cette période pourra toutefois faire l'objet si nécessaire d'une prolongation moyennant une décision du Collège des bourgmestre et échevins.

§ 2 - Si le candidat-locataire ne se présente pas dans les délais précités pour maintenir son inscription, sa candidature est radiée d'office du registre des candidatures.

La radiation, motivée et datée, est notifiée au candidat-locataire par courrier recommandé.

§ 3 - Le nombre de points de priorité dont le candidat-locataire bénéficie est indiqué sur la carte du candidat-locataire.

§ 4 - Lors du renouvellement annuel, le candidat-locataire est tenu de fournir les documents mentionnés supra actualisés.

§ 5 - 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 pourrait être radiée.

§ 6 - En cas de divorce ou de séparation entre cohabitants légaux, l'inscription reste

valable si souhaitée pour les deux personnes chacune recevant une nouvelle carte de candidat-locataire reprenant les points liés à l'ancienneté. Les autres points de priorité sont quant à eux conformes aux documents actualisés.

### **3° - Recours**

§ 1 - Tout candidat-locataire qui s'estime lésé par sa radiation suite au non renouvellement de sa candidature dans les délais impartis peut saisir le Collège des bourgmestre et échevins d'un recours contre cette décision.

§ 2 - A peine de nullité, le recours est introduit par courrier recommandé ou contre accusé de réception. Il est signé par le candidat locataire ou son représentant et mentionne les indications suivantes :

- 1° le numéro d'inscription ;
- 2° les noms, qualité et, adresse du réclamant ;
- 3° l'objet du recours et un exposé des faits et moyens.

Le recours est introduit, à peine de déchéance, dans le mois de la notification de la décision de radiation.

Le Collège des bourgmestre et échevins statue dans un délai d'un mois suivant la date de réception du recours introduit conformément aux paragraphes ci-dessus. Le collège échevinal confirme ou réforme la décision contestée. Dans cette dernière hypothèse, sa décision vaudra décision de maintien de l'inscription dans le Registre des candidats-locataires.

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

## **Article 5 – Registre**

§ 1 - La commune tient un registre, reprenant, dans l'ordre chronologique de l'introduction des demandes, la liste anonymisée des demandeurs pour l'attribution d'un logement.

Le registre contient le numéro de candidature, la date d'inscription et la composition de ménage.

Ce registre reprend, pour chaque candidat :

- le numéro de la candidature ;
- la date et l'heure de l'inscription de la demande ;
- la date de renouvellement de la demande ;
- le nombre de personnes composant le ménage ;
- 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 la radiation.

Le registre ne mentionne pas l'identité des demandeurs. La correspondance entre chaque numéro du registre et d'identité du demandeur n'est accessible qu'au service compétent, à la commission d'attribution et au Collège des bourgmestre et échevins.

§ 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.

## **Article 6 – Caractère adapté du logement**

§ 1 - 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.

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 différent lorsqu'ils ont moins de 12 ans ou deux personnes de même sexe (- de 18 ans).
- trois enfants de sexe différent lorsqu'ils ont moins de 12 ans (surface minimale = 12 m<sup>2</sup>).

- 3° en dérogation au 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.

§ 2 - 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**

§ 1 - Lorsque, conformément à l'article 30 du Code, la commune doit attribuer en location un de ses logement vacants, le service administratif compétent veille à contacter, par courrier recommandé, ou par tout autre moyen permettant d'établir la preuve de la réception du courrier, les 5 premiers 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 courrier adressé aux demandeurs concernés contient les informations suivantes :

- la disponibilité et le type de logement concerné ;
- l'adresse du logement concerné ;
- le loyer qui 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 ;
- les règles et critères d'attribution du logement, le courrier reproduit intégralement le texte du Règlement d'attribution adopté par la commune.

§ 2 - A l'exception des dérogations visées à l'article 10 du présent règlement, le Collège des bourgmestre et échevins 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 1er.

§ 3 - Conformément à l'article 29 du code, le classement des candidats est fonction de l'ordre chronologique 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 :

1. Détermination des points de priorité

La perte inopinée du logement due à un évènement présentant les caractéristiques de la force majeure ou d'une calamité naturelle (validité 6 mois).	<b>10</b>
Dans le cadre d'une mutation interne au logement communal, le fait d'occuper un logement inadapté	<b>10</b>
L'obligation de quitter le logement soit par un arrêté d'insalubrité pris par le Bourgmestre en application de l'article 135 de la loi communale, soit par une décision de la direction de l'inspection Régionale instaurée par l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code Bruxellois du Logement, soit en raison d'un arrêté d'expropriation	<b>10</b>
Le fait pour le ménage, attesté par un CPAS ou par un jugement coulé en force de chose jugée, de compter une personne devant ou ayant dû quitter son logement pour cause de violences conjugales	<b>5</b>
Le fait pour le ménage de compter une personne handicapée à plus de 60%	<b>5</b>
Le fait pour le ménage, attesté par un CPAS, de compter une personne sans-abri	<b>5</b>
Le fait pour le ménage d'être constitué de minimum un enfant à charge et d'une seule personne n'ayant pas cette qualité	<b>4</b>
Le fait pour le ménage de compter une personne âgée de plus de 65 ans	<b>2</b>
Le fait pour le ménage de compter au minimum un enfant à charge (par enfant)	<b>2</b>
La résiliation anticipée du bail par le bailleur en application de l'article 3 § 2 de la loi du 21 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer	<b>1</b>

## 2. Date anniversaire

Chaque année, à la date du renouvellement (entre le 2 et le 31 janvier ou durant l'éventuelle prolongation de cette période qui aura fait l'objet d'une décision du Collège des bourgmestre et échevins) de l'inscription dans le registre des candidatures, il est octroyé deux points de priorité supplémentaires au candidat-locataire.

§ 5 - Par dérogation au paragraphe 3, pour l'attribution des logements construits ou rénovés grâce aux subsides régionaux («immeubles isolés» et «ilot social» ou dans le cadre des contrats de quartier), une priorité absolue est accordée aux personnes qui occupaient les logements avant la réalisation des travaux si elles répondent aux conditions de revenus en vigueur.

§ 6 - Le Collège des bourgmestre et échevins statue sur avis conforme de la Commission visée par l'article 8 du présent règlement.

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

§ 7 - Le Collège des bourgmestre et échevins notifie aux candidat-locataire non retenus, visés au § 1, 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 et de sa date de réception.

### **Article 8 – Commission d'attribution**

§ 1 - Pour l'attribution en location des logements, une commission d'attribution indépendante est créée par le Conseil communal, conformément à l'article 28bis du Code. Aucun de ses membres n'exerce un mandat politique (cfr arrêté du Gouvernement du 27/06/2014).

§ 2 - En application du présent règlement, la Commission se réunit à l'initiative du service compétent dès qu'un logement vacant est mis en location et rend - tout en respectant pour tous les logements, à l'exception de ceux situés route de Lennik 278b, 280a, 280b, 286a, 286b, 288a et rue Jean Van Lierde, 16, la condition de plafonds de revenus telle que prévue pour les logements sociaux (article 4 de l'AGRBC du 26/09/1996) augmentés de 25% - un avis conforme désignant le candidat auquel le logement vacant doit être attribué. Cet avis est adopté à la majorité simple et transmis au Collège des bourgmestre et échevins pour entérinement.

§ 3 - La Commission qui se dotera d'un règlement d'ordre intérieur rend également avis sur les dérogations visées à l'article 10, sur base de propositions présentées par le service compétent.

### **Article 9 – Refus d'un logement**

§ 1 - En cas de refus par le candidat du logement proposé, la Commission analysera les raisons invoquées. Peuvent être considérés comme motivés, les refus :

- pour raison médicale (accompagné de certificats émanant de services médicaux spécialisés) ;



- pour modification récente dans la composition de ménage non encore transmise au service gestionnaire ;
- en cas d'impossibilité pour le candidat locataire de rentrer dans les lieux pour cause de force majeure.

§ 2 - La situation ou la localisation du logement ne peut être considérée comme une raison valable de refus exception faite d'un ménage comptant une personne devant quitter son logement pour cause de violences conjugales.

§ 3 - L'absence de réponse dans les délais réglementaires (voir supra article 7 § 1) ou le non-respect du rendez-vous fixé, sans motif valable ou justificatif, pour la visite du logement équivaut à un refus non-motivé.

§ 4 - En cas de refus non-motivé, la candidature sera proposée à la radiation. Il appartient à la Commission d'examiner les motivations des refus et les propositions de radiations et d'en décider.

## **Article 10 – Dérogations**

Conformément à l'article 31 du Code, le Collège des bourgmestre et échevins ne peut déroger au Règlement d'attribution que sur avis conforme de la Commission et uniquement en faveur d'un demandeur en situation d'extrême urgence. Cette dérogation doit être formellement motivée et mentionnée en marge du Registre.

Le nombre annuel de dérogations ne peut en aucun cas être supérieur à 40 % du total des attributions effectuées en cours de l'année civile précédente.

## **Article 11 – Mutations**

§ 1 - Les demandes de mutation sont traitées de manière identique aux nouvelles demandes.

Elles sont inscrites dans un registre différencié, appelé Registre des mutations, et y sont classées par ordre chronologique des demandes.

Chaque ménage se voit attribuer un nombre de points de priorité en fonction des critères définis à l'article 7 du présent Règlement.

§ 2 - Les demandes de mutation sont recevables lorsque le locataire demande à quitter un logement inadapté vers un logement adapté. Le caractère adapté du logement est déterminé par la Commission d'attribution en fonction des critères tels que la taille, l'accessibilité, les revenus. En aucun cas la localisation peut être considérée comme un critère pertinent en la matière.

§ 3 - Aucune mutation ne peut être accordée à un ménage locataire qui ne satisfait pas à l'ensemble de ses obligations contractuelles. Exception faite pour des arriérés de loyer qui

ont fait l'objet d'un plan d'apurement accepté et respecté.

§ 4 - 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 par rapport à la composition de ménage.

§ 5 - Une proposition de mutation peut être suggérée à tout ménage locataire occupant un logement inadapté.

§ 6 - Il peut être dérogé au principe de primauté de l'ordre chronologique d'inscription lorsque le logement communal devient inhabitable suite à une calamité survenue indépendamment de la responsabilité du locataire (incendie, inondation, ...) ou lorsque le logement fait l'objet d'un rapport circonstancié du service technique.

§ 7 - La mutation donne lieu à la conclusion d'un nouveau contrat de bail.

## **Article 12 – Recours**

§ 1 - Le recours en réformation visé par l'article 32, §2, du Code 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 un refus d'inscription dans le registre sur la base de l'article 4 du présent règlement (pas de délai pour l'introduction du recours pour ce dernier).

Ce recours est adressé au Collège des bourgmestre et échevins 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 Collège des bourgmestre et échevins statue sur le recours dans un délai d'un mois.

Le Collège des bourgmestre et échevins 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.

§ 3 - 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 Collège des bourgmestre et échevins. 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.

§ 4 - Le candidat-locataire ou le locataire qui a obtenu gain de cause suite au recours qu'il a introduit contre une décision d'attribution d'un logement par la commune à un autre locataire ou candidat-locataire – décision ayant pour effet de le léser – possède un droit absolu à l'attribution du premier logement adapté vacant.

## **Article 13 – Rapport annuel au Conseil communal**

Conformément à l'article 32, §3 du Code, le Collège des bourgmestre et échevins fait rapport annuellement de ses décisions d'attribution au Conseil communal.

Ce rapport mentionne, pour chaque logement attribué, les noms des demandeurs retenus, le calcul qui a permis de départager les demandeurs ou, le cas échéant, les motivations qui ont justifié le recours aux dérogations, le demandeur finalement retenu et les caractéristiques de son ménage et du logement.

## **Article 14 – Le bail**

§ 1 - Le logement est donné en location dans le respect des dispositions civiles en vigueur concernant les baux de résidence principale.

§ 2 - Pour pouvoir devenir locataire effectif, le candidat doit signer un contrat de bail avec la Commune. Ce contrat contiendra les principales dispositions réglant les droits et obligations des parties.

§ 3 - Durée du bail :

Le logement est donné en location pour une durée déterminée de 2 ans. Celui-ci peut être prorogé pour un an sous les mêmes conditions. En l'absence de renon de la part du locataire ou du bailleur, le bail est supposé avoir été conclu au début pour une période de 9 ans.

Si aucun congé n'a été notifié au terme des 9 ans le bail est tacitement reconductible par triennat.

A l'issue de la période de 9 ans, le preneur et la bailleuse peuvent chacun résilier le contrat, sans motif et sans devoir verser d'indemnité, à condition de notifier un congé de 6 mois avant l'échéance.

§ 4 - Fin de bail à la demande du locataire :

Le locataire peut à tout moment mettre fin au bail moyennant un préavis de 3 mois prenant cours le premier jour du mois suivant celui au cours duquel il a été notifié à la Commune. Ce délai peut être réduit sur décision du collège des bourgmestre et échevins pour juste motif. La notification du préavis se fait obligatoirement par lettre recommandée.

§ 5 - Fin de bail pour non-respect des conditions, à la demande de la Commune :

Dans les cas repris ci-dessous, la Commune est en droit d'introduire un recours auprès de la juridiction concernée en vue d'une résolution judiciaire pouvant entraîner la fin du bail.

La demande de résolution judiciaire peut découler :

- du droit civil (non-paiement du loyer ou des charges)
- du non-respect des conditions du bail
- d'une sous-location avérée de la part du locataire
- du fait pour le locataire de devenir titulaire d'un droit réel principal ou accessoire sur un bien immobilier à usage de logement

§ 6 - Reprise du bail après un divorce, une séparation entérinée par une décision officielle

ou une séparation entre cohabitants légaux en cas de présence d'enfant :

En cas de divorce, de séparation entérinée par une décision officielle ou de séparation entre cohabitants légaux, un nouveau bail sera dressé au nom du locataire ayant la garde principale des enfants et souhaitant poursuivre la location. Une demande écrite de reprise de bail en ce sens sera adressée à la commune par lettre recommandée et contresignée par les deux ex-conjoints ou sur base d'une décision de justice;

En cas de garde alternée, le nouveau bail sera dressé au nom du membre du couple ayant le revenu le plus faible (hors pension alimentaire et allocations familiales).

Lorsque le couple n'a pas d'enfant, un nouveau bail sera dressé, en l'absence de décision officielle ou de convention, au nom du membre du couple ayant le revenu le plus faible.

§ 7 - En cas de décès de l'un ou des deux parents :

En cas de décès de l'un ou des deux parents, un nouveau bail sera dressé au nom du tuteur légal des enfants mineurs ou au nom de l'enfant majeur. Une demande écrite de reprise de bail en ce sens sera adressée à la Commune par lettre recommandée et contresignée par les membres survivant(s) du ménage ou par le tuteur légal.

Toutefois, si les héritiers le souhaitent, une demande écrite de fin de bail pourra être adressée par eux à la commune. La fin de bail sera effective le premier jour du mois suivant.

## Article 15 – Le loyer

### § 1 - Calcul du loyer

Le loyer à payer est fixé pour chaque logement par le Collège des bourgmestre et échevins sur base d'une proposition de la Commission d'attribution.

Le loyer à payer par le locataire est calculé sur base de la valeur locative estimée, indiquée dans le bail, sans toutefois qu'il ne puisse dépasser les montants suivants :

1) Pour les logements construits ou rénovés dans le cadre des contrats de quartier

	2014
Studio	392,5 = <b>393 €</b>
Appartement 1 chambre	455,74 = <b>456 €</b>
Appartement 2 chambres	526,6 = <b>527 €</b>
Appartement 3 chambres	639,99 = <b>640 €</b>
Appartement 4 chambres	754,47 = <b>755 €</b>
Appartement 5 chambres et plus	945,27 = <b>946 €</b>
Maison 2 chambres	639,99 = <b>640 €</b>
Maison 3 chambres	754,47 = <b>755 €</b>
Maison 4 chambres	945,27 = <b>946 €</b>
Maison 5 chambres et plus	945,27 = <b>946 €</b>

Les loyers maximums admis sont indexés annuellement au 1<sup>er</sup> janvier sur base de la formule d'indexation suivante : le nouveau montant est égal au montant de base à indexer multiplié par l'indice de prix du mois d'août de l'année précédant l'année de révision divisé par l'indice santé du mois d'août 2008 (cfr grille A.I.S.).

2) Pour les logements construits ou rénovés grâce aux subsides régionaux («immeubles isolés» et «ilot social») :

selon la réglementation en vigueur (actuellement 2 à 5 % du coût des travaux)

3) Pour les logements situés route de Lennik 278B – 280A – 280B – 286A – 286B 288A

2012	
Appartement 1 chambre	<b>514,00 €</b> + 105,00 € charges
Appartement 2 chambres	<b>626,00 €</b> + 110,00 € charges
Appartement 3 chambres	<b>880,00 €</b> + 115,00 € charges
Appartement 4 chambres	<b>1.047,00 €</b> + 120,00 € charges
Appartement 5 chambres	<b>1.113,00 €</b> + 125,00 € charges

Ces montants sont indexés annuellement au 1<sup>er</sup> janvier sur base de la formule d'indexation suivante : le nouveau montant est égal au montant de base à indexer multiplié par l'indice de prix du mois d'avril de l'année précédant l'année de révision divisé par l'indice santé du mois d'avril 2012.

4) Pour tous les autres logements :

2 à 5 % du coût des travaux ou sur une proposition de la commission d'attribution.

## § 2 - Allocation-loyer

Si le loyer établi conformément au paragraphe ci-dessus dépasse 1/3 des revenus du locataire et que le locataire se trouve dans les conditions d'octroi prévues par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21/06/2012 instituant une allocation de loyer, celle-ci, telle que proposée par la Région de Bruxelles-Capitale, sera appliquée annuellement par la commune, à la condition expresse que le locataire fournisse, à la demande de la commune, les avertissements extraits de rôle et autres preuves de revenus nécessaires à l'établissement du calcul dès que nécessaire.

## Article 16 – Charges locatives

§ 1 - Les charges locatives ne sont pas comprises dans le loyer. Elles correspondent soit à des dépenses réelles soit à un montant forfaitaire.

§ 2 - Les charges ont trait à des dépenses communes, notamment pour l'entretien, le nettoyage éventuel, la consommation électrique commune, le chauffage.. et sont partagées proportionnellement au nombre total des locataires ou de locataires qui en font usage.

§ 3 - Tous les mois, le locataire se verra facturer une somme à titre d'avance sur lesdits frais.

§ 4 - Endéans le mois qui suit le décompte annuel, le locataire a le droit de prendre connaissance des pièces justificatives justifiant ledit décompte (cfr aux dispositions de la Loi sur les loyers).

### **Article 17 – Garantie locative**

§ 1 - La garantie locative est fixée à deux fois le montant du loyer mensuel en cas de versement fait en une fois sur un compte dépôt bloqué ou à trois fois le montant du loyer mensuel si le locataire règle une garantie locative via le CPAS.

§ 2 - La remise des clés du logement est subordonnée à la constitution de la garantie et à la remise de la preuve de la constitution de la garantie au bailleur ainsi que de la souscription d'une police d'assurance du type « intégrale-incendie ».

### **Article 18 – Remise de loyer**

Sur demande du locataire, le Collège peut accorder s'il y a lieu des remises de loyer temporaires en application de l'article 233 de la Nouvelle Loi communale lorsqu'il se propose de faire réaliser des travaux de réparation ou d'amélioration par un entrepreneur agréé. Dans ce cas, le bail précisera la durée maximale dans laquelle les travaux devront être réalisés.

### **Article 19 – Disposition transitoire**

Intégration du registre contrat de quartier.

Le service compétent procédera au calcul des points de priorité pour tous les candidats-locataires préalablement inscrits dans le registre contrat de quartier et qui dorénavant sont intégrés dans le registre visé à l'article 5. Il sera octroyé deux points de priorité supplémentaires par année d'ancienneté à partir de la première inscription.

### **Article 20 – Entrée en vigueur**

Le présent règlement abroge le précédent.

Le règlement entre en vigueur dès le 1er janvier 2015.