

COMMUNE DE BERCHEM-SAINTE-AGATHE
Extrait du registre aux délibérations du Conseil communal
 Séance du 31.03.2011

Présents : Joël Riguelle, *Bourgmestre-Président*;

Jean-Marie Colot, Benoît Schoonbroodt, Peter Decabooter, Michaël Vander Mynsbrugge, Monique Dupont, *Échevins*;

Arie De Smedt, Anne-Marie Stroobants, Agnès Vanden Bremt, Stéphane Tellier, Karine Molineaux-Loobuyck, Christian Boucq, Marie Kunsch, Marc Ghilbert, Nadine De Buck, André Chalmagne, Carine Dehaen-Cackebeke, Roland Van den Eynde, Fatiha Mettioui, Abdellatif Mesky, Alfonsine M'buzi, Christel Hendricx, Viviane Vandooren, *Conseillers*;

Philippe Rossignol, *Secrétaire communal*.

Excusés : Marc Vande Weyer, Vincent Riga, *Échevins*;

Marc Hermans, Abdallah Jouglaf, *Conseillers*.

Objet : Règlement complémentaire d'attribution des logements communaux

LE CONSEIL,

Vu les articles 117 et 232 de la nouvelle loi communale ;

Vu les articles 23bis à 23decies du Code bruxellois du logement ;

Vu le règlement (29/06/2000/A/057) voté par le Conseil communal du 29.06.2000 portant sur la mise en location de l'immeuble 1-3, Place de l'Eglise, la répartition des logements, les loyers de base et modalités de calcul, le règlement d'attribution, le contrat de bail type et le règlement d'ordre intérieur ;

Vu le règlement (26/04/2001/A/027) voté par le Conseil communal du 26.04.2001 portant sur la mise en location des appartements sis rue Joseph Mertens, 15, les loyers de base, le règlement d'ordre intérieur, le contrat de bail type et les conditions;

Vu le règlement (27/05/2004/A/014) voté par le Conseil communal du 27.05.2004 portant sur la mise en location des immeubles 3 et 27 Rue de l'Allée verte, et le règlement (07/10/2004/A/022) voté par le Conseil communal du 07.10.2004 portant sur la modification des loyers et le contrat de bail type;

Vu le règlement (07/10/2004/A/023) voté par le Conseil communal du 07.10.2004 portant sur la mise en location de l'immeuble 1226, 1228, 1230 et 1232 Chaussée de Gand, le calcul des loyers, les conditions d'admission, les conditions d'attribution et le contrat de bail type;

Considérant la nécessité de compléter les règlements ci-dessous en matière de tenue du registre des demandeurs de logements communaux, de procédures et de critères d'attribution et de modalité des recours administratifs ouverts contre les décisions d'attribution de la commune ;

Vu ces motifs ;

Sur proposition du Collège des Bourgmestre et Échevins,

DECIDE par 19 voix oui et 4 voix non :

Article 1 :

L'article 3 du règlement 29/06/2000/A/057, l'article 2 du règlement 26/04/2001/A/027, l'article 3 du règlement 07/10/2004/A/022 et les articles 3 et 4 du règlement 07/10/2004/A/023 relatifs aux conditions d'admission et modalités d'attribution, sont abrogés;

Article 2:

Un règlement complémentaire d'attribution des logements communaux qui s'énonce comme suit, est adopté :

« Article 1^{er}. Généralités et définitions :

§1^{er}. Le présent règlement est applicable à la mise en location de logements communaux faisant partie du patrimoine privé de la Commune.

§2. Au sens du présent règlement, il faut entendre par :

1° Logement communal : la maison individuelle ou l'appartement aménagé pour l'habitation d'un ménage, en ce compris les dépendances et accessoires éventuels, mis en location par la Commune ;

2° Logement insalubre : le logement qui a été déclaré inhabitable ou reconnu insalubre, non améliorable ou qui est destiné à être démoli par application soit d'un arrêté du Bourgmestre pris sur base des articles 133 et 135, §2 de la nouvelle loi communale, soit d'une décision de la Direction de l'inspection régionale du logement par application du Code bruxellois du logement ;

- 3° Logement adapté : le logement conçu pour un type déterminé de ménage conformément aux normes établies à l'article 6 du présent arrêté ;
- 4° Candidat locataire : la personne ou les personnes qui introduisent une candidature en vue de prendre en location un logement communal ;
- 5° Locataire : la personne ou les personnes qui constituent un ménage ou en font partie et qui concluent un contrat de bail avec la Commune ;
- 6° Ménage : la personne qui habite seule ou les personnes qui habitent ensemble de fait, même à défaut d'être inscrit au registre de la population à cette adresse ;
- 7° Registre : le registre dans lequel les candidats locataires sont inscrits par la Commune. Celui-ci peut faire l'objet d'une gestion informatisée ;
- 8° Personne handicapée : la personne considérée comme handicapée conformément à l'article 135, premier alinéa du Code des Impôts sur les revenus ;
- 9° Enfant à charge :
- l'enfant placé sous la responsabilité d'un des membres du ménage qui est allocataire des allocations familiales ;
 - l'enfant handicapé est compté pour deux enfants à charge ;
- 10° Revenus : 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, telles que prévues dans le Code des impôts sur les revenus. Les revenus visés sont établis sur base du code des impôts sur les revenus du pays dans lequel ils sont taxés. Les bourses d'études, octroyées à des membres du ménage n'ayant pas la qualité d'enfants à charge, sont également considérées comme des revenus. Les revenus se rapportent à l'avant-dernière année précédant celle de l'accession au logement communal ;
- 11° Sont également considérés comme revenus, le montant du revenu d'intégration sociale ou des aides sociales équivalentes, les allocations familiales et les allocations pour personne handicapée ;
- Est considérée comme allocation de personne handicapée, notamment :
- l'allocation de remplacement de revenus au sens de la loi du 27 février 1987 ;
 - le montant équivalent à celle-ci au sens de l'article 28 de la loi du 27 février 1987 pour les personnes handicapées auxquelles il a été accordé une allocation qui a pris cours avant le 1^{er} janvier 1975 ou l'allocation ordinaire ou spéciale définie par la loi du 27 juin 1989 pour les personnes handicapées à qui il a été accordé une allocation ordinaire qui a pris cours après le 31 décembre 1974 mais avant le 1^{er} juillet 1987 ;
- 12° Revenus du ménage : les revenus globalisés de tous les membres du ménage, à l'exception de ceux des enfants à charge ; toutefois les revenus de la personne handicapée, de l'enfant de moins de 21 ans ne sont comptés que pour moitié.
- 13° Droit de propriété immobilière : Tout droit de propriété immobilière (pleine propriété, usufruit, emphytéose ou droit de superficie) dont le candidat locataire ou un membre de sa famille est titulaire en Belgique ou à l'étranger.

Article 2. Candidatures

§1^{er}. Les demandes de logement sont introduites au moyen du formulaire établi en annexe 1.

Le formulaire est dûment complété et signé par le candidat locataire, par la personne avec laquelle il est marié ou cohabite de fait ainsi que par les autres membres majeurs du ménage.

La candidature est adressée à la Commune par lettre recommandée ou y est déposée contre accusé de réception. Le cachet de la poste ou la date de l'accusé de réception fait foi quant à la date de l'introduction de la candidature.

§2. Le candidat locataire communique dans un délai maximal de deux mois toute modification de la composition de ménage, tout changement d'adresse ou toutes autres informations qui modifieraient son inscription originale, faute de quoi sa candidature pourra être radiée.

Le candidat locataire confirme sa candidature annuellement, à la date anniversaire de son inscription.

Article 3. Conditions d'admission

§1^{er}. Le candidat locataire ne peut être titulaire d'un droit de propriété immobilière.

§2. En outre, le loyer représente moins de 40 % des revenus du ménage, sans préjudice de l'application de l'arrêté du Gouvernement du 6 mars 2008 instituant une allocation loyer.

§3. Le candidat et son ménage doivent être inscrits dans le registre de la population ou des étrangers

§4. Les revenus du candidat et de son ménage ne peuvent dépasser les plafonds de revenus nets imposables tels que fixés par la Société du logement de la Région de Bruxelles-capitale

§5. Le candidat doit avoir rempli toutes les obligations envers son propriétaire précédent

Article 4. Registre

Le registre reprend les candidatures dans l'ordre chronologique de leur introduction.

Le registre indique le numéro de candidature, la date d'inscription, le nom, l'adresse, la composition de ménage et le type d'appartement demandé.

Il est mentionné en marge du nom du candidat locataire à qui un logement a été attribué, l'adresse de ce logement, la date de la décision d'attribution, ainsi que l'éventuelle dérogation.

Le registre est accessible aux candidats locataires, aux conseillers communaux, aux conseillers des centres publics d'action sociale et aux membres du Parlement et du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Article 5. Logement adapté

§1^{er}. Un logement est considéré comme adapté à la location pour autant qu'il comprenne, en fonction de la composition du ménage, le nombre de chambres suivant :

1° une chambre par personne seule ou par couple. Les flats ou studios sont également adaptés au logement d'une personne isolée ou d'un couple ;

2° une chambre supplémentaire par enfant ; toutefois, pour deux enfants du même sexe ayant moins de 12 ans ou pour deux enfants de sexes différents ayant moins de 9 ans, une chambre pour autant qu'ils ne soient pas handicapés ;

3° une chambre supplémentaire pour la personne majeure ou le couple membre du ménage ;

Il est tenu compte des enfants présents dans le ménage de manière non permanente lorsqu'un jugement ou une convention prévoit leur présence à mi-temps ou un droit de visite résidentiel.

Article 6. Principe général d'attribution

A l'exception des dérogations visées aux articles 9 et 10, le Collège des Bourgmestre et Echevins attribue le logement au candidat locataire inscrit au registre le mieux classé.

La décision d'attribution suit l'ordre chronologique des candidatures du registre qui sont en adéquation avec les revenus du candidat et le nombre de chambres du logement concerné. L'ordre chronologique est toutefois pondéré par les règles de priorités prévues à l'article 7.

Article 7. Règles de priorité

§1^{er}. Le logement est attribué au candidat locataire qui accepte le projet de bail et qui réunit le maximum de titres de priorité selon la cotation suivante :

- Le candidat ou un membre de son ménage est atteint d'une maladie dont les caractéristiques entravent la recherche d'un logement : 1 point
- Nombre de personne composant le ménage en fonction du logement demandé : 1 point par personne
- Personne seule avec enfants à charge : 1 point
- Personne handicapées faisant partie du ménage : 1 point par personne
- Personne du ménage âgée de plus de 60 ans : 1 point par personne

En outre, chaque année à la date anniversaire de l'inscription dans le registre, il est octroyé au candidat locataire 1/2 point supplémentaire.

§2. En cas d'égalité de points, priorité sera donnée au ménage possédant les revenus les plus bas.

Article 8. Procédure d'attribution

§1^{er}. Chaque fois qu'il doit attribuer en location un de ses logements, le Collège des Bourgmestre et Echevins contacte par courrier recommandé les candidats locataires figurant au registre, dont la candidature est en adéquation avec le logement disponible et qui sont les mieux classés en vertu de l'article 7.

Par ce courrier, il les informe de la disponibilité du logement et précise le loyer qui en sera demandé, le montant des éventuelles charges locatives fixes, les modalités de visite du bien ainsi que celles, en ce compris le délai, suivant lesquelles les demandeurs peuvent manifester leur accord pour la prise en location du logement.

Les modalités de visite et de communication d'un accord sont identiques pour tous les demandeurs et conçues de manière à ne pas disqualifier sans motif admissible certaines catégories de demandeurs normalement diligents.

Ce courrier précise en outre les règles et critères d'attribution du logement, et reproduit intégralement le texte du chapitre 4 du titre III du Code bruxellois du logement.

Le refus d'un logement adapté entraîne la radiation du registre et la perte de l'ordre chronologique.

§2. Parmi les différentes réponses positives, est retenu pour l'attribution du logement le candidat locataire satisfaisant à toutes les conditions et le mieux classé en vertu de l'article 7.

§3. Le Collège des Bourgmestre et Echevins statue sur base d'un rapport établi par le responsable du Service des Propriétés communales.

§4. Le Collège des Bourgmestre et Echevins notifie aux candidats locataires non retenus visés au §2 les motifs de non attribution et les informe des voies et délais de recours.

§5. La formation du contrat de bail est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de recours administratif ou, si celui-ci a été introduit, jusqu'à la décision rendue sur recours.

Article 9. Mutations

A sa demande ou sur proposition du Collège des Bourgmestre et Echevins, le locataire occupant un logement communal devenu inadapté à la taille de son ménage, par suite de naissance, décès ou départ d'un membre du ménage, se verra proposé un logement communal adapté vacant. Cette disposition concerne exclusivement les possibilités de relogement dans un logement communal.

Ces demandes sont inscrites dans une liste différenciée.

Article 10. Dérogations

Le Collège des Bourgmestre et Echevins peut déroger au présent règlement en faveur d'un candidat locataire en situation d'extrême urgence (incendie, accident grave, circonstances familiales graves...). Cette dérogation doit être formellement motivée et mentionnée en marge du Registre.

Article 11. Sanction et recours administratif

§1^{er}. Le non respect d'une des obligations figurants aux articles 2 à 3, 6 à 8, 10 et 12 entraîne la nullité de la décision d'attribution.

§2. Le candidat locataire qui s'estime lésé par une décision d'attribution peut introduire un recours en annulation auprès du Conseil communal.

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° les noms, qualité, adresse du réclamant,
- 2° l'objet du recours et un exposé des faits et moyens.

Le recours est introduit, à peine de déchéance, dans un délai de 15 jours à partir de la date d'envoi des motifs de non attribution. Le recours de même que le délai pour son introduction sont suspensifs de la décision attaquée.

§3. Le Collège des Bourgmestre et Echevins accuse réception du recours. Il notifie au réclamant ou à son représentant par courrier recommandé la date de la séance au cours de laquelle le recours sera examiné ainsi que les jours et heures où le dossier pourra être consulté.

Le réclamant ou son représentant qui désire être entendu en informe le Collège des Bourgmestre et Echevins par courrier recommandé ou contre accusé de réception au moins cinq jours ouvrables avant la date de l'audience.

§4. Le Conseil communal notifie sa décision dans les 50 jours de la date de dépôt à la poste de l'envoi recommandé contenant le recours ou de l'accusé de réception dudit recours.

A défaut de notification de la décision dans ce délai, la décision d'attribution est réputée confirmée.

Article 12. Motivation formelle

La décision d'attribution et la décision sur recours sont formellement motivées.

Article 13. Rapport au Conseil communal

Le Collège des Bourgmestre et Echevins fait rapport de chaque décision d'attribution au Conseil communal.

Le rapport mentionne, pour chaque logement attribué, les candidats locataires retenus en application de l'article 7, le calcul qui a permis de départager les candidats locataires ou, le cas échéant, les motivations qui ont justifié l'application de l'article 10, le nom du locataire retenu, ainsi que les caractéristiques du ménage et du logement.

Article 14. Accès à l'information

Le Collège des Bourgmestre et Echevins ne peut recueillir que les données strictement nécessaires à l'application du présent règlement.

Les candidats locataires sont informés de la transmission des données les concernant et de la possibilité de les faire rectifier ou supprimer.

Lorsqu'ils sont consultés par des personnes extérieures à la Commune, le registre, la décision d'attribution, le rapport annuel ainsi que l'inventaire visé à l'article 23ter du Code bruxellois du logement reprennent des données dépersonnalisées, ne permettant pas d'identifier les candidats locataires.

Article 15. Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par le Conseil communal sous réserve de son approbation par les autorités de tutelle. Il ne s'applique pas aux logements disponibles à la location avant cette date sauf si la procédure d'attribution n'a pas encore été entamée à cette date.

LOGEMENTS de la Commune de Berchem-Sainte-Agathe

FORMULAIRE D'INSCRIPTION

Indications de service (cadre réservé à l'administration communale)	
Date de réception : N° d'attribution	
Type de logement : Taille du logement	
Veuillez compléter ce formulaire en lettres MAJUSCULES.	
Vous ne pouvez déposer qu'un seul formulaire.	
Joignez tous les documents nécessaires au formulaire.	

1. CANDIDAT

CONJOINT ou COHABITANT

Nom :	Nom :
Prénom :	Prénom :
Sexe : M - F	Sexe : M - F
Date de naissance :	Date de naissance :
Lieu de naissance :	Lieu de naissance :
N° Registre National* :	N° Registre national* :
Nationalité :	Nationalité :
Profession :	Profession :
Handicap : oui - Non	Handicap : oui - Non

Téléphone (en journée) :
Autre numéro

2. ADRESSE

Rue :	N° :	Bte :
-------	------	-------

Code postal :	Commune :		
Adresse courrier (si différente) :			
Rue :	N° :	Bte :	
Code postal :	Commune :		

* Le numéro national est un élément essentiel de la candidature à un logement communal.
 Vous pouvez le trouver : sur votre carte SIS (mutuelle), sur votre carte d'identité, sur certaines compositions de ménage.

3. ENFANTS faisant partie du ménage

Nom et prénom	Date naissance	Sexe	Numéro national	Handicap
		M / F		oui - Non
		M / F		oui - Non
		M / F		oui - Non
		M / F		oui - Non
		M / F		oui - Non

4. AUTRES PERSONNES faisant partie du ménage

Nom et prénom	Date naissance	Sexe	Numéro national	Handicap
		M / F		oui - Non
		M / F		oui - Non
		M / F		oui - Non
		M / F		oui - Non

5. POUR REpondre AUX BESOINS DES PERSONNES A MOBILITE REDUITE

Y a-t-il dans votre ménage une ou plusieurs personnes qui présentent un handicap locomoteur permanent reconnu à plus de 66% (ou 9 points de perte d'autonomie) nécessitant un logement spécifique ? OUI – NON*

Si OUI

a) Jusqu'à quel étage la personne handicapée peut-elle monter sans disposer d'un ascenseur ?
 rez-de-chaussée – premier – deuxième – troisième – quatrième

b) Est-il nécessaire, pour un des membres du ménage, que les abords du logement soient accessibles en chaise roulante ?
 OUI – NON*

c) La personne handicapée doit-elle pouvoir circuler au moins partiellement (séjour et toilette) en chaise roulante dans le logement ?
 OUI – NON*

d) Est-il nécessaire, pour votre ménage, que le logement soit totalement adapté à la circulation en chaise roulante ?
 OUI – NON*

e) Est-il nécessaire que votre logement soit relié à un service d'aide aux activités de la vie journalière ?
 OUI – NON*

(*biffer la mention inutile)

6. REVENUS

Documents à fournir

7. LES PRIORITES

Disposez-vous de points de priorité au sens de l'article 7 du règlement communal d'attribution ? Si oui, lesquels ?

.....

8. SITUATION PATRIMONIALE

Les soussignés déclarent sur l'honneur ne posséder aucun droit réel sur un bien immobilier en Belgique ou à l'étranger¹ : OUI – NON* (*biffer la mention inutile)

¹ Le règlement d'attribution prévoit que le ménage propriétaire titulaire d'un droit réel sur un bien immobilier en Belgique ou à l'étranger ne peut accéder à un logement communal. Il peut être dérogé à cette disposition dans des situations d'extrême urgence. Si tel est le cas, veuillez mentionner, ici, les raisons qui vous poussent à demander une telle dérogation.

.....

Le candidat est tenu de confirmer sa candidature annuellement et de communiquer dans un délai maximal de deux mois toute modification de la composition de ménage ou tout changement d'adresse, faute de quoi sa candidature pourra être radiée.

Seul le formulaire dûment complété, signé et accompagné des annexes requises sera pris en compte. Les soussignés déclarent sur l'honneur que les renseignements repris dans le présent formulaire sont exacts et complets et avoir pris connaissance du fait que toute fausse déclaration portant sur les conditions d'admission et les titres de priorité entraînera la radiation de leur candidature ainsi que l'impossibilité de se réinscrire pendant 6 mois.

Fait à, le.....20.....

Signature(s)

Le (la) candidat(e)

Le (la) conjoint(e) ou Les autres membres majeurs
cohabitant(e)

A joindre obligatoirement :

- Pour tous les membres du ménage qui ne sont pas enfants à charge : l'avertissement extrait de rôle relatif aux revenus de l'année concernée ou à défaut, tout autre document probant ; par exemple : revenus de 2004 pour une inscription en 2007, 2005 pour une inscription en 2008...
- La preuve qu'au moins un des membres du ménage est inscrit soit au registre de la population ou des étrangers : copie de la carte d'identité (recto/verso), certificat de résidence, etc.
- Une composition de ménage en provenance d'un organisme officiel.

N'oubliez pas de joindre les preuves des titres de priorité invoqués au point 7 de ce formulaire."

Article 3 :

Le Collège des Bourgmestre et Échevins est chargé de l'exécution de la présente décision.

Article 4:

La décision ci-avant est prise sous réserve de l'approbation par les autorités de tutelle.

Ainsi fait et délibéré en séance.

Par ordonnance:

Le Secrétaire communal,
(s) Philippe Rossignol

Le Bourgmestre-Président,
(s) Joël Riguelle

Pour copie conforme.

Par ordonnance:

Le Secrétaire communal,

Philippe Rossignol

Le Bourgmestre-Président,

Joël Riguelle