

## **Article 1 - Champ d'application**

Le présent règlement s'applique à tous les logements proposés à la location par l'Agence Immobilière Sociale Baita (« AIS Baita » ou « l'AIS »), à l'exception des logements de transit visés à l'article 2, 22° du Code.

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

Pour être inscrit dans le Registre des candidats locataires :

1° Le candidat locataire doit être accompagné par un service d'accompagnement (voir aperçu en annexe 1), partenaire de Baita, par l'intermédiaire duquel la candidature peut être introduite. Seules les candidatures introduites via le formulaire d'inscription seront acceptées.

2° Le candidat locataire doit être majeur, mineur autonome ou mineur accompagné vivant de manière autonome (un mineur accompagné vivant de manière autonome est une personne âgée de moins de dix-huit ans qui bénéficie d'une mesure de vie autonome assistée établie par les services compétents de l'aide à la jeunesse, le Tribunal de la jeunesse ou le CPAS).

3° La famille du candidat locataire ne peut pas disposer d'un revenu supérieur au revenu d'admission au logement social en Région de Bruxelles-Capitale.

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

4° Aucun membre de la famille du candidat locataire ne peut avoir la pleine propriété, l'usufruit, l'emphytéose ou être détenteur d'un droit de superficie d'un bien immobilier résidentiel.

5° Le candidat locataire ne peut avoir aucune dette envers Baita.

6° Le candidat locataire ne peut pas résider dans un logement social (autre AIS, Fonds du Logement ou Société de Logement Social).

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

Outre les conditions générales d'admission visées à l'article 2, le candidat locataire qui souhaite se voir attribuer un logement soumis à un régime spécifique doit remplir une ou plusieurs des conditions spécifiques énoncées ci-dessous. Ce n'est que sur la base d'une attestation délivrée par le service d'accompagnement ou l'autorité compétente qu'il peut être démontré que le candidat locataire remplit les conditions fixées.

- Situation de sans-abrisme (1) ;
- Situation de sans-foyer (2) ;
- Victime de violences familiales (3) ;
- Victime de la traite des êtres humains (4) ;
- Personnes souffrant d'un handicap mental (5) ;
- Personnes ayant des problèmes de santé mentale (6) ;
- Mobilité réduite ou autre handicap physique (7) ;
- Statut de demandeur d'asile ou de réfugié reconnu (8) ;
- Statut de réfugié mineur non accompagné (9) ;
- Personnes âgées ayant des besoins de soins spécifiques (10) ;
- Les jeunes suivis par un service d'aide à la jeunesse ou en famille d'accueil (11) ;
- Les malades de longue durée (12) ;
- Conditions spécifiques dans le cadre de projets de vie solidaire, de vie communautaire ou de vie intergénérationnelle (13).

## **Article 4 - Demande de logement**

La procédure d'introduction d'une demande de logement est la suivante :

§ 1. La demande de logement est introduite au moyen d'un formulaire qui peut être obtenu auprès de Baita sur demande du service d'accompagnement. Le formulaire doit être dûment complété et signé par le candidat locataire et le service d'accompagnement compétent.

Le formulaire doit contenir les informations suivantes

- o nom, prénom et adresse du candidat ;
- o nom, prénom, sexe et date de naissance de tous les membres de la famille ;
- o la nature et le montant des revenus de tous les membres adultes de la famille ;
- o une déclaration sur l'honneur selon laquelle le candidat, ou tout autre membre de la famille, n'a pas de dettes envers l' AIS Baita, n'est pas propriétaire, usufruitier, emphytéote ou détenteur d'un droit de superficie et ne loue pas de logement social auprès d'une autre AIS, du Fonds du Logement ou d'une Société de Logement Social ;
- o le type de logement pour lequel le candidat s'inscrit (indication du nombre de chambres) ;
- o le cas échéant (locataires existants) : la date à partir de laquelle le candidat occupe un logement auprès de l' AIS Baita.

§ 2. La demande est remise à l' AIS Baita contre récépissé. La date et l'heure de la réception font foi de la date de dépôt de la candidature.

§ 3. L' AIS Baita dispose de quinze jours ouvrables pour se prononcer sur la recevabilité de la candidature et d'informer le candidat de sa décision motivée.

Avec cette même lettre, le candidat locataire reçoit un récépissé indiquant la date et l'heure de l'enregistrement, le numéro d'enregistrement et les obligations à respecter pour la suite du dossier.

§ 4. Le candidat locataire doit signaler, dans un délai maximum de deux mois, toute modification de la composition familiale, tout changement d'adresse ou toute autre information qui modifierait son inscription initiale. S'il ne le fait pas, sa demande peut être supprimée.

Chaque année, à la demande de l' AIS Baita, le candidat locataire, ou son service d'accompagnement, confirme sa demande dans les 30 jours qui suivent la date anniversaire de son inscription. La confirmation annuelle est envoyée par courrier recommandé ou électronique à l' AIS Baita ou remise contre récépissé.

A défaut, l' AIS Baita adresse au candidat locataire, par lettre recommandée ou par tout autre moyen permettant d'apporter la preuve de la réception de la lettre, une lettre l'informant qu'il sera radié du registre s'il ne confirme pas son inscription dans le mois suivant la réception de cette lettre.

## **Article 5 - Registre**

§ 1. Conformément à l'article 27, §1 du Code, Baita tient un registre contenant, dans l'ordre chronologique d'introduction des demandes, la liste anonymisée des candidats à l'attribution d'un de ces logements.

Le registre mentionne le numéro de la demande, la date d'enregistrement et la composition du ménage.

Ce registre mentionne pour chaque demandeur, dont l'identité est établie par un numéro d'ordre :

1° Les différentes caractéristiques de la situation prises en compte pour l'attribution du logement, à l'exception de son identité. Il s'agit tant des informations qui permettent de déterminer le caractère approprié d'un logement disponible, telles que (de manière non exhaustive) la composition de ménage, l'état de santé ou la présence d'un handicap, que des éléments qui permettent au demandeur d'appliquer l'un ou l'autre critère de pondération conformément à l'article 29, alinéa 2 du Code ;

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 la radiation du registre.

En cas de modification des caractéristiques de la situation du demandeur, le registre est mis à jour dans les meilleurs délais.

Le registre ne contient pas les données d'identité des demandeurs. Le lien entre chaque numéro de registre et l'identité du demandeur n'est accessible qu'à l'AIS et au fonctionnaire habilité par le Gouvernement.

§ 2. Ce registre peut être consulté au moins par les demandeurs et les membres du Parlement et du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

§ 3. Afin de faciliter la gestion de son patrimoine, Baita peut également tenir un registre informatisé qui lui permet d'établir des listes d'attente différenciées selon le type de logement, toujours dans l'ordre chronologique.

§ 4. Le candidat locataire sera radié du registre d'inscription, outre les cas décrits à l'art. 4 §4, si :

- o les conditions générales d'inscription ne sont plus remplies par le candidat locataire, l'inscription sera supprimée du registre d'inscription. Ainsi, la confirmation écrite de la cessation de l'accompagnement par le service d'accompagnement du candidat entraînera automatiquement la radiation du candidat concerné du registre d'inscription. De même, la cessation de la coopération entre Baita et le service d'accompagnement entraînera la radiation des candidats inscrits par le service d'accompagnement concerné ;
- o le candidat locataire a fait de fausses déclarations, par exemple concernant la situation familiale, les revenus de la famille, ... ;
- o le candidat locataire a trouvé un logement convenable ailleurs ;
- o le candidat locataire ne répond pas à une proposition de logement.

§ 5. En cas de radiation d'un candidat du registre par Baita, celle-ci enverra au candidat-locataire une lettre, par courrier recommandé ou par tout autre moyen permettant d'apporter la preuve de la réception de la lettre, l'informant qu'il sera radié du registre.

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

§ 1. Le logement à octroyer doit être adapté à la taille de la famille dans le respect des normes d'occupation fixées par l'arrêté ministériel du 23 janvier 2014 définissant les normes d'adéquation du logement 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 de la famille, le logement qui, selon la composition de ménage, contient le nombre de pièces suivant :

1° une chambre pour un adulte isolé ou un couple marié ou en cohabitation maritale.  
Les flats et les studios sont réservés aux demandeurs célibataires ou cohabitants ;

2° une chambre supplémentaire par adulte isolé supplémentaire, par enfant supplémentaire ou par couple marié ou en cohabitation maritale.

Toutefois, peuvent occuper une seule chambre :

- deux enfants de moins de 12 ans de sexe différent ou deux personnes du même sexe ;
- trois enfants de moins de douze ans.

3° par dérogation au 1°, si le logement est occupé par un seul adulte et un ou plusieurs enfants, l'adulte est autorisé à dormir dans la pièce réservée comme chambre à coucher et située dans le séjour.

Il faut tenir compte des modalités d'hébergement des enfants chez l'un ou l'autre membre de la famille, actées dans une décision de justice ou dans une convention.

§ 2. En outre, le logement à attribuer doit être adapté à l'état de santé du candidat locataire et/ou des membres de sa famille (en termes de configuration et d'accessibilité).

### **Article 7 - Procédure d'attribution**

§ 1. Lorsque Baita, conformément à l'article 30 du Code, doit attribuer l'un de ses logements locatifs vacants, elle contacte par écrit le service d'accompagnement du (des) candidat(s) du registre dont la candidature correspond au logement disponible et qui est (sont) le(s) mieux classé(s) en vertu du présent article.

Ce courrier doit contenir les informations suivantes

- o l'adresse du logement,
- o le montant du loyer et les provisions pour charges,
- o les informations spécifiques (accessibilité, abonnements services publics, jardin, etc..),
- o les modalités de dépôt de garantie,
- o les modalités de visite du bien,
- o la date à partir de laquelle le logement peut être loué et celle à laquelle le logement doit être loué au plus tard.

§ 2. Les locataires qui occupent déjà un logement chez Baita ont la priorité sur les nouveaux candidats (voir également l'article 10).

§ 3. L'ordre chronologique est toujours déterminant pour l'attribution d'un logement.

La date de référence pour les nouveaux candidats est la date d'inscription en tant que candidat dans le registre.

La date de référence pour les locataires existants est la date de début du premier contrat de location ou de transit conclu avec Baita.

§ 4. Toute décision d'attribution d'un logement doit être formellement justifiée.

§ 5. Baita notifie aux candidats locataires non retenus visés au §1 les raisons pour lesquelles le logement ne leur a pas été attribué et les informe, par lettre recommandée ou par tout autre moyen permettant d'apporter la preuve de la réception et de la date de réception de la lettre, des possibilités et des modalités de recours.

### **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 Baita par lettre recommandée ou remise contre récépissé.

Pour autant que le candidat locataire puisse justifier son refus, son inscription ne sera pas radiée du registre.

### **Article 9 - Dérogations**

Conformément à l'article 31 du Code du logement, Baita ne peut déroger au Règlement d'attribution qu'en cas d'extrême nécessité. Cette dérogation doit être formellement justifiée et mentionnée sur le côté du registre.

Le nombre annuel de dérogations ne peut en aucun cas dépasser 40 % du total des attributions de l'année civile précédente.

#### **Article 10 - Mutations**

§ 1. Les locataires de Baita qui occupent un logement qui n'est plus adapté peuvent s'inscrire comme candidats à un logement adapté et sont prioritaires par rapport aux nouveaux candidats. Il s'agit donc soit de locataires qui occupent un logement devenu trop petit (surpeuplement), soit de locataires qui peuvent prétendre à un autre logement pour des raisons de santé.

§ 2. Les locataires de Baita qui occupent un logement sous-occupé, c'est-à-dire qui ont au moins une chambre de trop, peuvent se voir proposer une mutation vers un logement plus petit.

#### **Article 11 - Recours**

§ 1. Le recours en annulation du Code du logement visé à l'article 32, §2 doit être introduit dans le mois de la notification de la décision d'attribution. Ce recours s'applique à tout candidat locataire qui s'estime lésé par une décision d'attribution de logement, en ce compris une décision d'irrecevabilité basée sur l'article 4, §3 du présent règlement.

Ce recours doit être adressé par lettre recommandée au fonctionnaire habilité par le Gouvernement.

Le recours doit indiquer la décision contestée et les motifs de la contestation.

§ 2. A partir de la date d'introduction du recours visé à l'alinéa précédent, le fonctionnaire habilité par le Gouvernement statue sur le recours dans un délai d'un mois.

Le fonctionnaire habilité par le Gouvernement confirme ou révisé la décision contestée. Dans ce dernier cas, sa décision a le même effet qu'une décision d'attribution au sens de l'article 7.

La décision d'appel est communiquée à la partie requérante et indique les voies de recours ordinaires.

#### **Article 12 - Contrat de location**

La location du bien est soumise au respect des dispositions de droit civil en vigueur en matière de location d'un bien immobilier à titre de résidence principale.