

EXTRAIT du Registre aux Délibérations du CONSEIL COMMUNAL DE SCHAERBEEK

Séance du 23 avril 2025

Objet n° 24 de l'ordre du jour

PRÉSENTS: M. Frederic Nimal, Bourgmestre ff-Président; M. Vincent Vanhalewyn, Echevin; Mme Deborah Lorenzino, Echevine; MM. Thomas Eraly, Quentin Van Den Hove, Mmes Angelina Chan, Done Sonmez, Echevin; MM. Bernard Clerfayt, Georges Verzin, Mme Cécile Jodogne, MM. Ibrahim Donmez, Abobakre Bouhjar, Sadik Koksai, Hasan Koyuncu, Mmes Leila Lahssaini, Naima Belkhatir, Emel Kose, M. Cedric Mahieu, Mme Marie Gervais, M. Anton Schuurmans, Mme Audrey Henry, MM. Ufuk Narinc, Elias Ammi, Mmes Gudrun Willems, Barbara Trachte, Isabelle Durant, Sarah Bestrioui, M. Yvan De beauffort, Mmes Chloé Deguide, Laure Lita, Yousra Douhri, Marie Speeckaert, MM. Benjamin Devos, Martin De brabant, Abdourahmane Balde, Saït Köse, Olivier Willocx, Matthieu Degrez, Quentin Vanbaelen, Conseillers communaux; M. David Neuprez, Secrétaire Communal.

ABSENTS: MM. Emin Ozkara, Yusuf Yildiz, Mmes Farida Tahar, Justine Harze, Myriam Boxus, M. Ahmed El bargeragei, Mmes Yousra Ouchen, Ayse Yigit, Conseillers communaux.

#Objet : Règlement organisant les modalités d'octroi d'une allocation pour les habitants des immeubles sis rue du Progrès 214, 218, 222, 224, 226, 230, 232, 234, 238-240, 244, 246, 248, 250, 252, 254, 260, 262-264, 266-268 et 270 - Approbation #

LE CONSEIL COMMUNAL

Décidé, par 29 voix contre 2 et 8 abstention(s).

Vu l'article 117 de la nouvelle loi communale ;

Vu ses délibérations du

- 23 juin 2010 approuvant les termes de la convention à passer avec la SA Infrabel dans le cadre de la demande de permis Quadrilatère et intitulée « convention relative à la gestion des immeubles expropriés de la rue du Progrès et l'accompagnement des habitants de ces immeubles » ;
- 23 juin 2010 adoptant le règlement organisant les modalités d'octroi d'une allocation pour les locataires des immeubles sis 214-270 rue du Progrès ;
- 28 septembre 2011 modifiant le règlement organisant les modalités d'octroi d'une allocation pour les locataires des immeubles sis 214-270 rue du Progrès ;

Considérant le retrait de la demande de permis d'urbanisme déposée le 18 août 2005 par la SA Infrabel relative au site entre la rue du Progrès et la rue du Pavillon, dans le but d'étendre la capacité ferroviaire dans le quadrilatère de Bruxelles-Capitale et d'élargir le domaine ferroviaire tant côté ouest (rue du Progrès) que du côté est (rue du Pavillon), moyennant la démolition d'immeubles d'habitation rue du Progrès du n°214 au n°270, d'un garage au carrefour Pavillon / Palais et d'un immeuble industriel rue du Pavillon ;

Considérant qu'Infrabel a introduit en date du 30 juin 2021 une nouvelle demande de permis d'urbanisme ; que la modification du tracé du projet PX L.36N/L.50 proposée par Infrabel ne nécessite plus la démolition des 28 immeubles situés rue du Progrès 214 à 270 le long de la voie ferrée ;

Considérant qu'Infrabel a l'intention de mettre en vente les 17 immeubles précédemment acquis rue du Progrès en vue de la mise en œuvre du projet susmentionné ;

Vu l'avenant n°1 à la convention relative à la gestion des immeubles expropriés de la rue du Progrès et l'accompagnement des habitants de ces immeubles proposé à l'approbation du Conseil communal ;

Considérant que cet avenant prévoit le versement à la Commune du solde du fonds d'accompagnement d'un montant de 306.792 € ; Vu la délibération du Collège des Bourgmestre et Echevins du 8 avril 2025 relative à l'approbation du principe de récupération et de la proposition de répartition du solde de ce fonds d'accompagnement ;

Vu l'abrogation du règlement organisant les modalités d'octroi d'une allocation pour les locataires des immeubles sis 214-270 rue du Progrès proposée à l'approbation du Conseil communal ;

Considérant qu'actuellement les occupants des 17 immeubles acquis par Infrabel bénéficient tous d'une convention d'occupation à titre précaire conclue dans le cadre du projet Quadrilatère et qu'il ne reste plus de locataires dans les immeubles concernés ;

Considérant qu'il convient d'adopter un nouveau règlement qui détermine le montant des allocations dont peuvent bénéficier les habitants concernés ;

Que ce nouveau règlement est fondé sur des critères objectifs en ce qu'il tient compte de la taille des ménages ;

Sur proposition du Collège des Bourgmestre et Echevins en séance du

ARRÊTE

comme suit le

Règlement organisant les modalités d'octroi d'une allocation pour les habitants des immeubles sis rue du Progrès 214, 218, 222, 224, 226, 230, 232, 234, 238-240, 244, 246, 248, 250, 252, 254, 260, 262-264, 266-268 et 270

Article 1 : Définition

Une allocation forfaitaire et unique est octroyée aux habitants des immeubles situés rue du Progrès 214, 218, 222, 224, 226, 230, 232, 234, 238-240, 244, 246, 248, 250, 252, 254, 260, 262-264, 266-268 et 270 à Schaerbeek, à savoir les immeubles acquis par Infrabel en vue de l'extension de la capacité ferroviaire du Quadrilatère et qui seront mis en vente suite à l'évolution technique de ce projet.

Article 2 : Bénéficiaires

Peuvent bénéficier du fonds, les ménages qui,

- au 23 avril 2025 sont effectivement inscrits dans les immeubles concernés sur base des registres de population et qui y résident effectivement à cette même date ;

- et se voient contraints de quitter leur logement au terme du préavis prévu par la convention d'occupation précaire qui les lie à Infrabel ou à l'asbl Woningen123Logements en raison de la mise en vente par Infrabel du logement qu'ils occupent.
- Ne peuvent pas en bénéficier les ménages qui
- étaient propriétaires de leur logement au moment de sa vente à Infrabel et qui décident de recourir au droit de rétrocession prévu par la loi ;
 - ou se voient contraints de quitter leur logement pour une raison autre que sa mise en vente par Infrabel (procédure judiciaire d'expulsion en cours au 23 avril 2025 ou autre).
 - ou dont la convention d'occupation précaire qui les lie à Infrabel ou à l'asbl Woningen123Logements est prolongée par le nouveau propriétaire de leur logement ;
 - ou qui déménagent vers une des autres adresses mentionnées à l'article 1 et dont les logements font l'objet d'une convention d'occupation à titre précaire.

Article 3 : Montants

Un montant forfaitaire de 3.000 euros sera attribué à chaque chef de ménage, montant qui sera augmenté de 500 euros par enfant de moins de 18 ans à charge du ménage au moment de la demande d'allocation.

Article 4 : Demande d'allocation

Au moment de la demande d'allocation, le chef de ménage s'engage à quitter le logement qu'il occupe dans le délai imparti et à renoncer à tout recours contre Infrabel du chef de l'obligation de libérer les lieux, sauf en cas de faute intentionnelle dans le chef d'Infrabel.

Cette déclaration figurera dans le formulaire de demande d'allocation à signer par le chef de ménage.

Une seule demande d'allocation peut être introduite par ménage

Le formulaire de demande d'allocation sera approuvé ultérieurement par le Collège des Bourgmestre et Echevins.

Article 5 : Procédure.

1. La demande d'allocation, devra être adressée par le chef de ménage au Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune de Schaerbeek - Service Logement, Place Colignon, bureau 2.24 à 1030 Schaerbeek - au moyen du formulaire de demande et accompagnée d'une attestation de composition de ménage datée au maximum d'un mois.
2. Lorsque le ménage qui sollicite l'allocation désire louer un nouveau logement, l'allocation (dont le montant est calculé conformément à l'art. 3) sera liquidée en deux tranches :
 - une première tranche de 30 % dès production de la preuve de la notification de la date de départ ;
 - le solde (70%) lors du départ effectif du logement sur présentation d'une copie du contrat de bail signé par les deux parties ;

Lorsque le ménage qui sollicite l'allocation contracte un prêt hypothécaire en vue d'acquérir la propriété d'un bien immobilier, l'allocation (dont le montant est calculé conformément à l'art.3) sera liquidée en une tranche.

Le candidat acquéreur fournira à la Commune une copie de son compromis de vente ou du procès-verbal d'adjudication signé en cas de vente publique. La totalité de l'allocation sera libérée de manière à ce que le candidat acquéreur puisse en disposer lors de la signature de l'acte de vente ou dans le délai imparti pour effectuer le paiement en cas de vente publique.

Article 6 : Remboursement de l'allocation

Celui qui a prétendu à une allocation alors qu'il n'était pas dans les conditions devra rembourser les montants perçus.

L'administration communale se réserve le droit de réclamer les éventuels frais administratifs et judiciaires liés à ce recouvrement.

Article 7 : Entrée en vigueur

Ce règlement sortira ses effets le 1^{er} octobre 2025.

Délibéré, en séance publique, à Schaerbeek, le 23 avril 2025.

Le Secrétaire Communal,



David NEUPREZ



Le Bourgmestre ff-Président,



Frederic NIMAL

UITTREKSEL uit het Notulenboek van de GEMEENTERAAD van SCHAARBEEK

Vergadering van 23 april 2025

Voorwerp nr 24 van de agenda

AANWEZIG: H. Frederic Nimal, wvd Burgemeester-Voorzitter; H. Vincent Vanhalewyn, Schepen; Mevr. Deborah Lorenzino, Schepen; HH. Thomas Eraly, Quentin Van Den Hove, Mevr. Angelina Chan, Done Sonmez, Schepenen; HH. Bernard Clerfayt, Georges Verzin, Mevr. Cécile Jodogne, HH. Ibrahim Donmez, Abobakre Bouhjar, Sadik Koksai, Hasan Koyuncu, Mevr. Leila Lahssaini, Naima Belkhatir, Emel Kose, H. Cedric Mahieu, Mevr. Marie Gervais, H. Anton Schuurmans, Mevr. Audrey Henry, HH. Ufuk Narinc, Elias Ammi, Mevr. Gudrun Willems, Barbara Trachte, Isabelle Durant, Sarah Bestrioui, H. Yvan De beaufort, Mevr. Chloé Deguide, Laure Lita, Yousra Douhri, Marie Speeckaert, HH. Benjamin Devos, Martin De brabant, Abdourahmane Balde, Saït Köse, Olivier Willocx, Matthieu Degrez, Quentin Vanbaelen, Gemeenteraadsleden; H. David Neuprez, Gemeentesecretaris.

AFWEZIG: HH. Emin Ozkara, Yusuf Yildiz, Mevr. Farida Tahar, Justine Harze, Myriam Boxus, H. Ahmed El bargeragei, Mevr. Yousra Ouchen, Ayse Yigit, Gemeenteraadsleden.

#Voorwerp : Reglement tot vaststelling van de toekenningsmodaliteiten van een uitkering aan de bewoners van de gebouwen gelegen Vooruitgangsstraat 214, 218, 222, 224, 226, 230, 232, 234, 238-240, 244, 246, 248, 250, 252, 254, 260, 262-264, 266-268 en 270 - Goedkeuring #

DE GEMEENTERAAD

Besloten, met 29 stem(men) tegen 2 en 8 onthouding(en).

Gelet op het artikel 117 van de nieuwe gemeentewet ;

Gelet op zijn beraadslagingen van

- 23 juni 2010 tot goedkeuring van de inhoud van de overeenkomst af te sluiten met de nv Infrabel in het kader van de vergunningsaanvraag Vierhoek en genaamd “Overeenkomst m.b.t. het beheer van de onteigende gebouwen in de Vooruitgangsstraat en de begeleiding van de bewoners van deze gebouwen” ;
- 23 juni 2010 tot aanneming van het reglement ter bepaling van de toekenningsmodaliteiten van een toelage aan de huurders van de gebouwen gelegen Vooruitgangsstraat 214-270 ;
- 28 september 2011 tot wijziging van het reglement ter bepaling van de toekenningsmodaliteiten van een toelage aan de huurders van de gebouwen gelegen Vooruitgangsstraat 214-270 ;

Overwegende de intrekking van de aanvraag om stedenbouwkundige vergunning ingediend op 18 augustus 2005 door de nv Infrabel m.b.t. de site gelegen tussen de Vooruitgangsstraat en de Paviljoenstraat met het oog op de uitbreiding van de spoorwegcapaciteit in de vierhoek van Brussel Hoofdstad door de uitbreiding van het spoorweggebied, zowel aan de westkant (Vooruitgangsstraat) als aan de oostkant (Paviljoenstraat), die gepaard gaat met de afbraak van woongebouwen in de Vooruitgangsstraat tussen nr. 214 tot en met nr. 270, van een garage aan het kruispunt Paviljoen/Paleizen en van een industrieel gebouw in de Paviljoenstraat ;

Overwegende dat Infrabel op 30 juni 2021 een nieuwe aanvraag om stedenbouwkundige vergunning heeft ingediend; dat de door Infrabel voorgestelde wijziging van het tracé van het project PX L.36N/L.50 niet langer de afbraak van de 28 gebouwen gelegen Vooruitgangsstraat 214 tot en met 270 langs de spoorweg vereist ;

Overwegende dat Infrabel van plan is de 17 eerder aangekochte gebouwen in de Vooruitgangsstraat te verkopen met het oog op de uitvoering van het bovenvermelde project ;

Gelet op het aanhangsel nr 1 bij de overeenkomst over het beheer van de onteigende gebouwen in de Vooruitgangsstraat en de begeleiding van de bewoners van deze gebouwen, voorgelegd ter goedkeuring aan de Gemeenteraad ;

Overwegende dat dit aanhangsel voorstelt om het saldo van het begeleidingsfonds dat 306.792 € bedraagt, aan de Gemeente te storten ;

Gelet op de beraadslaging van het College van Burgemeester en Schepenen van 8 april 2025 m.b.t. de goedkeuring van het principe van terugvordering en van het voorstel tot verdeling van het saldo van dit begeleidingsfonds ;

Gelet op de intrekking van het reglement tot bepaling van de toekenningsmodaliteiten van een toelage aan de huurders van de gebouwen gelegen Vooruitgangsstraat 214-270, voorgelegd ter goedkeuring aan de Gemeenteraad ;

Overwegende dat tegenwoordig alle bewoners van de 17 door Infrabel aangekochte gebouwen genieten van een bezettingsovereenkomst van voorlopige aard afgesloten in het kader van het Vierhoekproject en dat er geen huurders meer in de betrokken gebouwen zijn ;

Overwegende dat een nieuw reglement moet worden aangenomen dat het bedrag van de toelagen bepaalt waarvan de betrokken bewoners zullen kunnen genieten ;

Dat dit nieuw reglement op objectieve criteria is gebaseerd waaronder de grootte van de gezinnen ;

Op voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen van ;

BESLUIT

als volgt

Het Reglement tot instelling van de toekenningsmodaliteiten van een toelage aan de bewoners van de gebouwen gelegen Vooruitgangsstraat 214, 218, 222, 224, 226, 230, 232, 234, 238-240, 244, 246, 248, 250, 252, 254, 260, 262-264, 266-268 en 270

Artikel 1 : Definitie

Een forfaitaire en enige toelage wordt toegekend aan de bewoners van de gebouwen gelegen Vooruitgangsstraat 214, 218, 222, 224, 226, 230, 232, 234, 238-240, 244, 246, 248, 250, 252, 254, 260, 262-264, 266-268 en 270 te Schaarbeek, zijnde de door Infrabel verworven gebouwen met het oog op de uitbreiding van de spoorwegcapaciteit van de Vierhoek en die ten gevolge van de technische evolutie van dit project zullen worden verkocht.

Artikel 2 : Begunstigden

Kunnen genieten van het fonds, de gezinnen die

- op 23 april 2025 effectief zijn ingeschreven in de betrokken gebouwen op basis van het bevolkingsregister en die er op die datum effectief verblijven ;
- en worden genoodzaakt hun woning te verlaten aan het einde van de door de bezettingsovereenkomst van voorlopige aard met Infrabel of de vzw Woningen123Logements voorziene opzeggingstermijn vanwege de verkoop door Infrabel van de woning waarin ze verblijven.

Kunnen niet genieten van het fonds, de gezinnen die

- eigenaar van hun woning waren ten tijde van haar verkoop aan Infrabel en die beslissen van het door de wet voorziene recht van wederafstand gebruik te maken ;
- of worden genoodzaakt hun woning te verlaten om een andere reden dan haar verkoop door Infrabel (lopende gerechtelijke procedure tot uitzetting op 23 april 2025 of andere) ;
- of waarvan de bezettingsovereenkomst van voorlopige aard met Infrabel of de vzw Woningen123Logements door de nieuwe eigenaar van hun woning wordt verlengd ;
- of die naar een van de andere in artikel 1 vermelde adressen verhuizen waarvan de woningen mits een bezettingsovereenkomst van voorlopige aard ter beschikking worden gesteld.

Artikel 3 : Bedragen

Een forfaitair bedrag van 3.000€ zal aan elk gezinshoofd worden toegekend, bedrag dat met 500€ zal worden verhoogd per kind onder de 18 jaar ten laste van het gezin op het ogenblik van de toelageaanvraag.

Artikel 4 : Toelageaanvraag

Bij de toelageaanvraag verbindt het gezinshoofd zich ertoe om binnen de opgelegde termijn de woning waarin hij verblijft te verlaten en om van elk beroep tegen Infrabel af te zien wegens de verplichting om de woning te verlaten, behalve bij opzettelijke fout in hoofde van Infrabel.

Deze verklaring zal in het door het gezinshoofd te tekenen toelageaanvraagformulier worden opgenomen.

Er kan slechts één toelageaanvraag per gezin worden ingediend.

Het toelageaanvraagformulier zal later door het College van Burgemeester en Schepenen worden goedgekeurd.

Artikel 5 : Procedure

1. De toelageaanvraag zal door het gezinshoofd moeten worden gericht aan het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Schaarbeek – Dienst Huisvesting, Colignonplein 100, bureau 2.24 te 1030 Schaarbeek – vergezeld van een attest van gezinssamenstelling van maximaal één maand oud.
2. Als het gezin dat de toelage aanvraagt een nieuwe woning wenst te huren, zal de toelage (waarvan het bedrag conform art. 3 wordt berekend) in twee schijven worden uitbetaald :
 - een eerste schijf van 30% na voorlegging van het notificatiebewijs van de vertrekdatum ;
 - het saldo (70%) bij het effectieve vertrek uit de woning na voorlegging van een kopie van het door beide partijen getekend huurcontract ;

Als het gezin dat de toelage aanvraagt een hypothecaire lening aangaat om de eigendom van een onroerend goed te verwerven, zal de toelage (waarvan het bedrag conform art. 3 wordt berekend) in één schijf worden uitbetaald.

De kandidaat-koper zal een afschrift van de verkoopovereenkomst of van het getekende proces-verbaal van toewijzing bij openbare verkoop aan de Gemeente bezorgen. Het volledige bedrag van de toelage zal vrijgemaakt worden zodat de kandidaat-koper erover kan beschikken bij de ondertekening van de verkoopakte of binnen de opgelegde termijn voor de uitbetaling bij openbare verkoop.

Artikel 6 : Terugbetaling van de toelage

Degene die aanspraak op een toelage heeft gemaakt terwijl er niet aan de voorwaarden werd voldaan, zal de ontvangen bedragen moeten terugbetalen. Het gemeentebestuur behoudt zich het recht voor om de aan deze terugvordering verbonden eventuele administratieve en gerechtelijke kosten op te eisen.

Artikel 7 : Inwerkingtreding

Dit reglement zal van kracht worden vanaf 1 oktober 2025.

Beraadslaagd, in openbare vergadering, te Schaarbeek, op 23 april 2025.

De Gemeentesecretaris,



David NEUPREZ



De wvd Burgemeester-Voorzitter,



Frederic NIMAL