

REGLEMENT D'ATTRIBUTION DES SENIORIES COMMUNALES

Article 1^{er}. Généralités et définitions :

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

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

- 1° Séniorie communale : le bâtiment composé d'appartements, de studios ou de flats mis en location par la commune et réservés aux personnes du 3^{ième} âge ou aux couples dont au moins une personne a atteint l'âge de 65 ans au moment de leur attribution ;
- 2° Logement en séniorie communale : l'appartement, studio ou flat situé dans une séniorie communale et mis en location par la commune et réservé aux personnes du 3^{ième} âge ou aux couples dont au moins une personne a atteint l'âge de 65 ans au moment de son attribution ;
- 3° 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 ;
- 4° Logement adapté : le logement conçu pour un type déterminé de ménage conformément aux normes établies à l'article 5 du présent règlement ;
- 5° Candidat locataire : la personne ou les personnes qui introduisent une candidature en vue de prendre en location un logement en séniorie communale ;
- 6° Locataire : la personne ou les personnes qui constituent un ménage ou en font partie et qui concluent un contrat de bail avec la Commune ;
- 7° Ménage : la personne qui habite seule ou les personnes qui habitent ensemble de fait et considérées comme telles par leur inscription au registre de la population ;
- 8° Registre : le registre dans lequel les candidats locataires sont inscrits par la Commune. Celui-ci peut faire l'objet d'une gestion informatisée ;
- 9° Personne handicapée : la personne considérée comme handicapée conformément à l'article 135, premier alinéa du Code des Impôts sur les revenus ;
- 10° Enfant à charge : l'enfant placé sous la responsabilité d'un des membres du ménage qui est allocataire des allocations familiales ;
- 11° Revenus : les revenus mobiliers nets et le montant net imposable des revenus professionnels tel que prévu dans le Code des impôts sur les revenus. 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 ;

Article 2. Candidatures

§1^{er}. Les demandes de logement sont introduites au moyen du formulaire édicté par le Collège des Bourgmestre et Echevins.

Le formulaire est dûment complété et signé par le candidat locataire, par la personne avec laquelle il est marié, cohabitant légal ou de fait ainsi que par les autres membres majeurs du ménage. Le candidat locataire doit avoir atteint l'âge de 60 ans.

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 bisannuellement, à la date anniversaire de son inscription. A défaut, la Commune lui adresse un courrier l'informant qu'il sera radié du registre s'il ne confirme pas son inscription dans le mois de la réception de ce courrier.

Article 3. Conditions d'admission

§1^{er}. Le candidat locataire ne peut être propriétaire d'un logement ni en Belgique, ni à l'étranger ;

§ 2 : Le candidat locataire doit être domicilié à Schaerbeek ou avoir un lien de rattachement avec la commune de Schaerbeek.

Article 4. Registre

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

Le registre indique le numéro de candidature, la date et l'heure d'inscription, le nom, l'adresse, la composition de ménage, et le cas échéant, le type et la localisation du logement en séniorité 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 :

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

2° une seconde chambre dans le cas où le ménage ou l'une des personnes du ménage a un enfant à charge.

Article 6. Principe général d'attribution

§1^{er}. Le Collège des Bourgmestre et Echevins est seul compétent pour attribuer le logement en séniorie sur proposition du service communal ayant la gestion des logements en séniorie dans ses compétences et après avis conforme de la commission dont question au §3 de cet article.

§2. A l'exception des dérogations visées à l'article 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 le type et la localisation du logement en séniorie concerné. L'ordre chronologique est toutefois pondéré par les règles de priorités prévues à l'article 7.

§3. La commission visée au §1^{er} est composée d'un représentant de l'Echevin du Logement, d'un représentant de l'Echevin des Seniors et du Secrétaire communal ou de son délégué. Un agent du service communal ayant la gestion des logements en séniorie dans ses compétences en assure le secrétariat.

Cette commission a pour mission de rendre un avis conforme sur les propositions d'attribution dans les logements en séniorie réalisées par le service communal concerné. La commission est présidée par le délégué de l'Echevin du Logement.

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 :

L'obligation de quitter un logement insalubre ou un logement ayant fait l'objet d'un arrêté d'expropriation ainsi que le fait d'être sans logement ou d'occuper un logement précaire, tel que caravane : 3 points. Ces points ne peuvent être utilisés que durant une année ;

Le fait pour le ménage de compter une personne reconnue handicapée : 4 points ;

Le parent seul avec un enfant dont il a la charge : 3 points ;

La résiliation anticipée du bail en application de l'article 3 § 2 et § 3 de la section 2 du livre III, titre VIII, chapitre II du Code civil, inséré par la loi du 20 février 1991 : 2 points ;

A la date anniversaire de ses 70, 75, 80 et 85 ans, le candidat locataire reçoit 2 points supplémentaire, ces points sont acquis de manière cumulative aux candidats s'inscrivant après avoir atteint l'un de ces anniversaires ;

En outre, chaque année à la date anniversaire de l'inscription dans le registre, il est octroyé au candidat locataire ayant atteint l'âge de 66 ans 1 point supplémentaire.

§2. L'ordre chronologique départage les candidats locataires dont la candidature a obtenu le même nombre de points.

Article 8. Procédure d'attribution

§1^{er}. Chaque fois qu'il doit proposer une attribution en location d'un de ses logements en séniorie, le service communal visé à l'article 6 contacte le candidat locataire figurant au registre dont la candidature est en adéquation avec le logement disponible et qui est le mieux classé en vertu de l'article 7.

Par ce contact, le Collège ou l'instance à laquelle le Conseil Communal a cédé cette tâche l'informe de la disponibilité du logement en séniorie 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 le demandeur peut manifester son accord pour la prise en location du logement en séniorie.

§2. 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 qui donne une réponse positive à la proposition qui lui a été faite.

§3. Si le candidat contacté par le service en application du §1^{er} ne souhaite pas donner une réponse positive à la proposition qui lui a été faite, le service acte ce refus par un courrier recommandé envoyé à l'intéressé ainsi que par une inscription au registre.

§4. Le logement est donné en location pour une durée de 9 ans, telle que définie à l'article 3 de la loi sur les baux de la résidence principale.

§5. Les logements en séniorie de 2 chambres sont prioritairement affectés aux ménages ou à la personne ayant un enfant à charge ou démontrant une raison médicale ou un juste motif.

Article 9. Mutations

A sa demande et pour de justes motifs, le locataire occupant un logement en séniorie communale peut se voir proposer un autre logement en séniorie communale adapté vacant.

Ces demandes sont inscrites dans une liste différenciée.

Article 10. Dérogations

Le Collège des Bourgmestre et Echevins peut déroger, dans le respect de l'article 33 du Code du Logement, au présent règlement en faveur d'un candidat locataire en situation d'extrême urgence, notamment suite à un cas de force majeure ou à un événement calamiteux, tel qu'incendie ou explosion.

Article 11. Fixation du loyer

§1. Le mode de calcul du loyer est basé sur la formule suivante :

Loyer de base x Revenu net
----- où
Revenu de base annuel

- le loyer de base est le loyer figurant dans la grille tarifaire reprise à l'annexe 1 du présent règlement et qui en fait partie intégrante. Ce montant doit être indexé sur base de l'indice santé du mois précédent la prise en location ;
- le revenu net est le revenu visé à l'article 1^{er},11^o ;
- le revenu de base annuel est :
 - pour un isolé : le revenu de référence fixé par l'administration régionale pour le calcul du loyer des logements sociaux, indexé au 1er janvier de chaque année sur base de l'indice du mois d'août de l'année précédente (18.293,32 euros au 1er janvier 2013) ;
 - pour un ménage : le revenu de référence fixé à 25.941,90, indexé sur base de l'indice santé du mois précédent la prise en location (indice santé d'octobre 2013-base 2004).

La fluctuation du loyer réclamé aux locataires sur base de la formule précitée sera toutefois limitée à 60% du loyer de base pour les revenus situés en-dessous des seuils de revenu de base annuel et à 120% pour les revenus au-dessus de ces seuils.

§2. Ce loyer est indexé chaque année à la date anniversaire de la conclusion du contrat de bail suivant la formule suivante :

Loyer figurant dans contrat de bail x Nouvel indice

Indice de départ

§3. Les locataires sont éligibles à l'allocation-loyer telle qu'elle est organisée par le Code bruxellois du Logement et ses arrêtés d'exécution.

Article 12. Exclusions

§ 1. Toute menace ou agression verbale, écrite ou physique émise par un demandeur à l'égard du personnel communal peut entraîner la radiation de l'inscription. Il en est de même s'il est constaté que le demandeur a fait des déclarations frauduleuses lors de l'inscription.

§ 2. Le refus sans motif valable d'un logement en séniorie adapté entraîne le retrait des points liés à l'ordre chronologique tels que visés au dernier alinéa de l'article 7 §1^{er}.

Article 13. Sanction et recours administratif

§1^{er}. Le non respect d'une des obligations de ce règlement 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 réformation auprès du Collège des Bourgmestre et Echevins.

A peine de nullité, le recours est introduit par courrier recommandé ou contre accusé de réception. Il est signé par le candidat locataire 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 1 mois à partir de la date de la décision d'attribution par le Collège des Bourgmestre et Echevins.

§3. Le Collège des Bourgmestre et Echevins statue sur le recours dans le mois de son introduction, la date de dépôt à la poste de l'envoi recommandé contenant le recours ou de l'accusé de réception dudit recours faisant foi.

§4. Le recours est introduit sans préjudice des voies de recours ordinaires.

Article 14. Motivation formelle

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

Article 15. Rapport annuel au Conseil communal

Le Collège des Bourgmestre et Echevins fait rapport annuellement de ses décisions d'attribution au Conseil communal.

Le rapport annuel mentionne, pour chaque logement attribué, les candidats locataires retenus en application aux articles 6 et 7, le calcul qui a permis de départager les candidats locataires ou, le cas échéant, les motivations qui ont justifié le recours à l'article 10, le nom du locataire retenu, ainsi que les caractéristiques du ménage et du logement.

Article 16. Accès à l'information

Le service communal visé à l'article 6 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 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 17. Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur le 1^{er} février 2014.

