



RÈGLEMENT D'ATTRIBUTION **(VEUILLEZ SIGNER CHACUNE DES PAGES !)**

PRÉAMBULE

L'Agence Immobilière Sociale Uccloise (A.I.S.U) est une Association Sans But Lucratif (A.S.B.L) de droit privé qui propose des logements, en contrepartie d'un loyer raisonnable, à des personnes disposant de revenus modestes.

L'A.I.S.U joue donc un rôle de conciliation, en rendant accessible des logements de qualité et de taille suffisantes à des personnes en situation sociale précaire ou dont les revenus sont insuffisants pour obtenir un logement adéquat sur le marché immobilier privé classique.

Pour ce faire, l'A.I.S.U assure la médiation avec des propriétaires de logements, qui reçoivent un loyer plafonné, légèrement inférieur au prix du marché. Ces propriétaires bénéficient, en outre, d'un certain nombre d'avantages :

- Les propriétaires ne doivent plus se préoccuper de la gestion du logement ;
- Les propriétaires sont certains de percevoir leur loyer - que le bien soit loué ou non ;
- Les propriétaires sont certains de retrouver le logement dans son état initial ;
- Les propriétaires peuvent bénéficier de primes à des conditions plus avantageuses ;

En pratique, le groupe-cible de l'A.I.S.U est donc constitué par les ménages disposant de revenus inférieurs au seuil requis pour accéder à un logement social. Éventuellement, un nombre limité de logements peuvent être loués à des ménages dont les revenus dépassent de 50 % maximum des revenus d'admission.

Depuis le 1^{er} juillet 2014, les A.I.S de la Région de Bruxelles-Capitale doivent se conformer à l'avis du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 décembre 2015 organisant les agences immobilières sociales.

ARTICLE 1^{ER} - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement d'attribution (ci-après « Règlement ») s'applique à tous les logements mis en location par l'A.I.S.U, à l'exception des logements de transit, tels que définis par l'article 2, 22° du code bruxellois du logement (ci-après « Code »), et les logements pour lesquels il existe une convention spécifique avec un partenaire social tiers.

A titre indicatif, au 31 décembre 2021, sont dès lors soumis au présent règlement les 240 logements suivants :

- 17 logements sur Anderlecht
- 4 logements sur Bruxelles-Ville
- 2 logements sur Evere
- 21 logements sur Forest
- 1 logement sur Ganshoren
- 1 logement sur Haren
- 7 logements sur Ixelles
- 1 logement sur Koekelberg

AGENCE IMMOBILIERE SOCIALE UCCLOISE (A.I.S.U)

Siège social et bureaux : Rue de Stalle 77 - 1180 Bruxelles - **Bank :** BE18 0682 2863 2865 - GKCC BE BB -
B.C.E : 0469.541.069 – **Tél. :** 02.605.17.40 - **Mail :** info@aisuccle.be

- 3 logements sur Molenbeek-Saint-Jean
- 3 logements sur Saint-Gilles
- 5 logements sur Schaerbeek
- 173 logements sur Uccle
- 1 logement sur Watermael-Boitsfort
- 1 logement sur Woluwe-Saint-Lambert

Parmi ces logements, il y a :

- 62 studios (25,84%)
- 60 appartements d'une chambre (25%)
- 67 maisons ou appartements de deux chambres (27,96%)
- 17 maisons ou appartements de trois chambres (7,05%)
- 25 maisons ou appartements de 4 chambres (10,44%)
- 9 maisons ou appartements de 5 chambres (3,73%)

En outre, pour chaque catégorie de logement, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale édite, chaque année civile, une grille des loyers, applicable aux loyers des logements de l'A.I.S.U, conformément à l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 décembre 2015 organisant les agences immobilières sociales :

CONCERNE :	Indexation au 1 ^{er} janvier 2022 des loyers	
	Par les locataires dont les revenus sont inférieurs au seuil d'admission du logement social	Par les locataires dont les revenus sont supérieurs au seuil d'admission du logement social
Studio	364,83 €	463,84 €
Appartement - 1 Chambre(s)	420,95 €	538,58 €
Appartement - 2 Chambre(s)	491,10 €	622,33 €
Appartement - 3 Chambre(s)	589,33 €	756,33 €
Appartement - 4 Chambre(s)	701,59 €	891,61 €
Appartement - 5 Chambre(s)	869,97 €	1 117,09 €
Maison - 2 Chambres	528,27 €	756,33 €
Maison - 3 Chambres	631,35 €	891,61 €
Maison - 4 Chambres	869,97 €	1 117,09 €

En conséquence, il est rappelé que le calcul du loyer des logements proposés à la location par l'A.I.S.U ne se définit pas au prorata des revenus annuels mais bien en fonction du nombre de chambres du logement loué.

ARTICLE 2 - CONDITIONS D'ADMISSION GÉNÉRALES AU REGISTRE DES CANDIDATS-LOCATAIRES

Pour devenir locataire d'un logement mis en location par l'A.I.S.U, il faut, tout d'abord, être inscrit au registre des candidats-locataires de l'A.I.S.U (ci-après « Registre »). Pour s'inscrire à ce Registre, il est nécessaire de répondre aux conditions suivantes :

AGENCE IMMOBILIERE SOCIALE UCCLOISE (A.I.S.U)

Siège social et bureaux : Rue de Stalle 77 - 1180 Bruxelles - **Bank :** BE18 0682 2863 2865 - GKCC BE BB -
B.C.E : 0469.541.069 – **Tél. :** 02.605.17.40 – **Mail :** info@aisuccle.be

1. CONDITION D'ÉMANCIPATION

Le candidat doit être :

- soit majeur ;
- soit mineur émancipé ;
- soit mineur mis en autonomie, défini comme la 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 à la Jeunesse, fixée par le Tribunal de la jeunesse ou décidée par le Centre Public d'Aide Sociale (C.P.A.S) ;

2. PROPRIÉTÉ

Le candidat-locataire et aucun des membres de son ménage ne peut posséder, en propre, en emphytéose ou en usufruit, un bien immobilier affecté au logement, en Belgique ou à l'étranger.

L'A.I.S.U peut néanmoins déroger à la présente disposition sur base d'une décision motivée.

3. RÉGULARITÉ DU SÉJOUR EN BELGIQUE

Le candidat-locataire et chacun des membres de son ménage doivent disposer d'un titre de séjour en règle ou, au moins, disposer d'un document attestant de l'introduction d'une demande de la Commission de régularisation, conformément aux dispositions de la loi du 22 décembre 1999, relative à la régularisation de séjour de certaines catégories d'étrangers séjournant sur le territoire du Royaume de Belgique.

Étant donné que l'A.I.S.U garantit le paiement du loyer convenu au propriétaire des locaux qu'elle prend en location, le candidat-locataire doit disposer, à la date de signature du contrat d'un titre de séjour en règle, pour une durée au moins égale à la durée du contrat de sous-location ou de la convention d'occupation précaire.

4. REVENUS & MÉDIATION DE DETTES

Le candidat-locataire doit faire état, en détails, de sa situation financière, tant en matière de revenus que de dépenses et/ou d'endettement car l'A.I.S.U n'est pas propriétaire des logements qu'elle propose à la sous-location et que les loyers que l'A.I.S.U demande aux sous-locataires sont forfaitaires et ne sont donc pas calculés sur base des revenus annuels, comme pour le logement social.

En conséquence, le candidat-locataire doit également s'inscrire dans une société de logement social afin de toujours maximiser ses chances d'obtenir un logement.

Conformément aux dispositions légales existantes, les revenus (montant net imposable) du ménage du candidat-locataire, à la date de signature du contrat de bail, ne peuvent pas dépasser le double du revenu d'admission dans le logement social.

Seul un tiers maximum des logements de l'A.I.S.U peut-être attribué à des candidats-locataires disposant de revenus supérieurs de 50% aux revenus d'admission du logement social tels qu'ils sont disponibles sur le site : www.slr.birisnet.be.

En cas de surendettement, le candidat-locataire devra s'engager à être suivi par un ~~site de~~ médiation de dettes reconnu ou réaliser une procédure de règlement collectif de dettes pour, qu'à la date de la signature, l'intégralité de la dette soit « maitrisée ».

En outre, il est précisé que tous les membres majeurs du ménage du candidat-locataire ~~et~~ solidaires et indivisibles quant aux droits et aux obligations qui découleront d'un futur contrat de bail.

5. SUIVI SOCIAL

Suivant les circonstances, l'A.I.S.U se réserve le droit d'imposer au candidat-locataire un suivi social obligatoire auprès d'un service social conventionné.

En cas de fausse déclaration quant aux cinq conditions susmentionnées, la candidature sera ~~et~~ nulle et radiée du Registre.

ARTICLE 3 - CONDITIONS D'ADMISSION SPÉCIFIQUES AU REGISTRE DES CANDIDATS-LOCATAIRES

Le candidat-locataire qui souhaite se voir attribuer un logement soumis à un régime particulier, ~~et~~ répondre aux conditions spécifiques suivantes :

- Pour un logement, situé soit au rez-de-chaussée, soit desservi par un ascenseur, soit ~~des~~ aménagements de base pour Personnes à Mobilité Réduite (P.M.R) :
 - produire une attestation de handicap pour lui ou un des membres de son ménage ;
 - attester, par certificat médical, de problème de santé ou de mobilité, pour lui ~~ou~~ des membres de son ménage ;

Cette demande sera spécifiée sur le formulaire d'inscription ou ne sera pas prise en compte par ~~et~~ dans le cadre de l'attribution.

En outre, conformément à l'article 29 al. 4 du Code, pour tout logement donnant droit à ~~l'attribution~~ loyer, l'A.I.S.U précisera, lors de la procédure d'attribution telle que décrite à l'article 7 du Règlement, les conditions d'éligibilité à cette allocation telles que prévues par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 juin 2012 instituant une allocation-loyer.

ARTICLE 4 - DEMANDE DE LOGEMENT

1. LA PROCÉDURE D'INTRODUCTION DE LA CANDIDATURE

La demande de logement est introduite au moyen d'un formulaire disponible selon les modalités suivantes :

- soit téléchargeable sur le site internet de l'A.I.S.U (www.aisucclle.be) ;
- soit récupérable en les bureaux de l'A.I.S.U, sis rue de Stalle n°77 a1 1180 Bruxelles ~~et~~ du lundi au vendredi, de 8h00 à 15h00 ;
- soit envoyé, sur simple demande téléphonique, soit par courriel, soit par la ~~et~~

Le formulaire doit répondre aux exigences minimales suivantes :

- Le formulaire doit être complété et signé par le candidat-locataire et par tous les ~~et~~ membres majeurs de son ménage.

- Le formulaire s'accompagne, nécessairement, du Règlement, dont toutes les ~~pages~~ sont signées par le candidat-locataire et par tous les autres membres majeurs de son ménage, attestant ainsi de sa parfaite prise de connaissance.

Le formulaire doit obligatoirement être accompagné des documents suivants :

- Une photocopie recto/verso de la carte d'identité ou du passeport de tous les ~~membres~~ majeurs du ménage du candidat-locataire.
- Une photocopie de la composition de ménage délivrée depuis moins de trois ~~mois~~ à l'administration communale du domicile du candidat-locataire.
- Une preuve de revenus pour tous les membres du ménage n'ayant pas la ~~charge~~ d'enfants à charge : dernier avertissement-extrait de rôle disponible et tout autre document (attestations de revenus actuels - fiches de paie, attestation de chômage, mutuelle ou C.P.A.S -, attestation d'allocations familiales, etc.) 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 ~~règles~~ de garde des enfants qui ne vivent pas dans le ménage de manière permanente.
- Une déclaration sur l'honneur mentionnant qu'aucun membre du ménage ne ~~possède~~ en pleine propriété, en emphytéose ou en usufruit, un bien immobilier ~~de~~ au logement.
- Tout document jugé utile (contrat de bail, preuves de paiement des loyers, ~~et~~ ~~de~~ de déterminer le nombre de points de priorité dont le candidat-locataire pourrait bénéficier.

Les éléments non attestés par des documents probants ne seront pas pris en considération ~~à~~ la candidature et, en particulier, dans le calcul des points de priorité.

2. INTRODUCTION DE LA CANDIDATURE

La candidature est adressée à l'A.I.S.U selon les modalités suivantes :

- soit par lettre recommandée adressée au siège social de l'A.I.S.U sis à 1180 Bruxelles (Uccle), place Jean Vander Elst n°29 ;
- soit par dépôt, en les bureaux de l'A.I.S.U, sis rue de Stalle n°77 à 1180 Bruxelles ~~de~~ du lundi au vendredi, de 8h00 à 15h00 ;
- soit par courriel, à l'adresse : candidat@aisuccle.be ;

Le cachet de la poste ou la date de l'accusé de réception, sous format papier ou sous ~~format~~ électronique, font foi quant à la date d'envoi de la candidature.

3. VALIDATION DE LA CANDIDATURE

Dans les quinze jours ouvrables de l'introduction de la candidature, l'A.I.S.U ~~assure~~ la complétude du dossier du candidat.

- Si le dossier du candidat est incomplet, l'A.I.S.U indique au candidat-locataire, ~~par~~ par courrier recommandé ou par tout autre moyen permettant d'établir la preuve de la réception du courrier ou du courriel, quels sont, le cas échéant, les documents manquants nécessaires à l'examen de sa demande.

AGENCE IMMOBILIERE SOCIALE UCCLOISE (A.I.S.U)

Siège social et bureaux : Rue de Stalle 77 - 1180 Bruxelles - Banq : BE18 0682 2863 2865 - GKCC BE BB -
B.C.E : 0469.541.069 – Tél : 02.605.17.40 - Mail : info@aisuccle.be

Dans ce cas, le candidat-locataire dispose d'un délai de quinze jours ouvrables pour compléter son dossier. Les documents complémentaires sont à adresser à l'A.I.S.U selon les modalités suivantes :

- soit par lettre recommandée adressée au siège social de l'A.I.S.U sis à 1180 Bruxelles (Uccle), place Jean Vander Elst n°29 ;
 - soit par dépôt, en les bureaux de l'A.I.S.U, sis rue de Stalle n°77 a! 1180 Bruxelles (Uccle), du lundi au vendredi, de 8h00 à 15h00 ;
 - soit par courriel, à l'adresse : candidat@aisuccle.be ;
- Si le dossier est complet, l'A.I.S.U dispose alors d'un délai de quinze jours à partir du jour où le dossier est introduit, pour se prononcer sur la recevabilité de la candidature et notifier sa décision, dûment motivée, au candidat-locataire, par courrier recommandé ou par tout autre moyen permettant d'établir la preuve de la réception du courrier ou du courriel.
 - Si la candidature est recevable, la notification mentionne la date de l'inscription, le numéro de candidature et les obligations à respecter de son dossier.
 - Si la candidature est jugée irrecevable par l'A.I.S.U, le candidat-locataire a la possibilité d'introduire un recours selon les modalités prévues à l'article 10 du présent Règlement.

4. **MODIFICATION DE LA CANDIDATURE**

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 pourra être radiée du Registre par l'A.I.S.U.

5. **RENOUVELLEMENT ANNUEL DE L'INSCRIPTION**

Le candidat-locataire confirme sa candidature, annuellement, entre le 1^{er} et le 31 janvier.

Cette confirmation annuelle est adressée à l'A.I.S.U au moyen d'un formulaire disponible aux modalités suivantes :

- soit téléchargeable sur le site internet de l'A.I.S.U (www.aisuccle.be) ;
- soit récupérable en les bureaux de l'A.I.S.U, sis rue de Stalle n°77 a! 1180 Bruxelles du lundi au vendredi, de 8h00 à 15h00 ;
- soit envoyé, sur simple demande téléphonique, soit par courriel, soit par la poste;

A défaut, l'A.I.S.U adresse au candidat-locataire un courrier par recommandé ou par tout autre moyen permettant d'établir la preuve de la réception du courrier ou du courriel, l'informant qu'il est radié du Registre s'il ne confirme pas son inscription dans le mois de la réception de ce courrier.

ARTICLE 5 - REGISTRE

1. INFORMATIONS CONTENUES DANS LE REGISTRE

Conformément à l'article 27, § 1er, du Code, l'A.I.S.U tient un registre, reprenant ~~la~~ l'ordre chronologique de l'introduction des demandes, la liste anonymisée des demandeurs pour l'attribution d'un de ces logements.

Le registre contient :

- le numéro de la candidature ;
- la date d'inscription ;
- la composition du ménage ;
- le type de logement demandé ;

Ce registre reprend, pour chaque demandeur identifié par un numéro d'ordre :

- Les différentes caractéristiques de sa situation dont il est tenu compte pour l'attribution du logement, à l'exception de son identité. Il s'agit à la fois des informations ~~permet~~ d'identifier le caractère adapté d'un logement disponible, comme à titre non exhaustif la composition familiale, la situation de santé ou l'existence d'un handicap, et les éléments permettant au demandeur de faire valoir l'un ou l'autre critères de pondération conformément à l'article 29, alinéa 2 du Code.
- 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 radiation du registre.

En cas de modification des caractéristiques de la situation du demandeur, le registre est ~~copié~~ dans les plus brefs délais.

Le Registre ne mentionne pas l'identité des candidats-locataires. La correspondance ~~de~~ chaque numéro du Registre et l'identité du candidat-locataire n'est accessible qu'à ~~la~~ ~~une~~ de gestion de l'A.I.S.U ou au fonctionnaire délégué.

2. CONSULTATION DU REGISTRE

Ce registre est accessible selon les modalités décrites à l'article 27 §2 du Code et dans le ~~cas~~ au sens large, des dispositions légales relatives au respect de la vie privée.

3. LISTE DIFFÉRENCIÉES & REGISTRE

Pour faciliter la gestion de son patrimoine immobilier, l'A.I.S.U tient aussi un registre informatisé permettant d'établir des listes différenciées en fonction de certains paramètres comme, ~~par~~ exemple, le type de logement.

L'A.I.S.U respecte les dispositions légales en matière de protection des données à ~~caractère~~ privée.

ARTICLE 6 - CARACTÈRE ADAPTÉ DU LOGEMENT

Le logement à attribuer doit être adapté à la taille du ménage au regard des normes de l'Arrêté du 17 décembre 2015 organisant les Agences Immobilières Sociales.

Est adapté à la taille du ménage, le logement qui comprend, en fonction de la composition de la famille, le nombre de chambres suivant :

- une chambre de :
 - 6m² minimum pour une personne majeure seule ;
 - 9m² minimum pour un couple marié ou vivant maritalement ;

Toutefois, si le logement ne compte pas d'autre occupant, un flat ou un studio est également admis. Dans ce cas, il doit avoir une surface minimale de :

- 18m² pour une personne seule qui, soit sort d'une situation de sans-abrisme, notamment du cadre du programme « *housing first* », soit bénéficie d'une convention d'occupation précaire (logement de transit).
Dans ce cas, si le logement propose une superficie maximale de 26m², le loyer sera fixé conformément à l'article 31 de l'Arrêté.
 - 26m² pour une personne seule ;
 - 29m² pour un couple marié ou vivant maritalement.
- une chambre additionnelle de :
 - 6m² par personne majeure seule ou enfant supplémentaire ;
 - 9m² par couple marié ou vivant maritalement supplémentaire ;

Toutefois, il est permis de faire loger dans la même chambre :

- deux enfants de sexe différents lorsqu'ils ont moins de douze ans ou deux personnes de même sexe. Dans ce cas, la surface doit être de 9m² minimum ;
- trois enfants de moins de douze ans. Dans ce cas, la surface doit être de 12m² minimum ;

En dérogation au présent article, si le logement est occupé par une personne majeure seule ou plusieurs enfants, la personne majeure est autorisée à dormir dans l'espace réservé au coucher situé dans la salle de séjour.

Le ou les enfants sont logés dans une ou des chambres en tenant compte des dispositions prévues au présent article.

Il est tenu compte du ou des enfants bénéficiant de modalités d'hébergement chez l'un ou l'une des membres du ménage, telles qu'actées dans une décision judiciaire ou une convention.

ARTICLE 7 - PROCÉDURE D'ATTRIBUTION DU LOGEMENT

1. PRISE DE CONTACT DU CANDIDAT-LOCATAIRE

Lorsque, conformément à l'article 30 du Code, l'A.I.S.U doit attribuer en location un de ses logements vacants, le service administratif compétent veille à contacter, par courrier recommandé, les 5 candidats-locataires figurant au registre, dont la candidature est en adéquation avec le logement disponible et qui sont les mieux classés en vertu du présent article.

AGENCE IMMOBILIERE SOCIALE UCCLOISE (A.I.S.U)

Siège social et bureaux : Rue de Stalle 77 - 1180 Bruxelles - Bank : BE18 0682 2863 2865 - GKCC BE BB -
B.C.E : 0469.541.069 – Tél. : 02.605.17.40 - Mail : info@aisucclle.be

Ce contact peut également être fait par courrier électronique pour autant que le demandeur concerné ait expressément et par écrit demandé le recours à ce mode de communication et qu'il n'y ait pas renoncé entre temps. Ce mode de communication ne peut lui être imposé.

2. INFORMATIONS CONTENUS DANS LA PROPOSITION DE LOGEMENT ET PRESCRIPTIONS À LA VISITE

Le courrier ou courriel électronique adressé aux demandeurs concernés contient les informations suivantes :

- la date et la durée de disponibilité et le type de logement concerné ; o l'adresse d logement concerné ;
- le loyer qui en 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 manifestent leur accord pour la prise en location du logement ;
- l'ordre de classement du demandeur ;
- le cas échéant, son droit au bénéfice d'une allocation-loyer et le détail de celle-ci ;
- les règles et critères d'attribution du logement, le courrier reproduit intégralement le Règlement adopté ;

A l'exception des dérogations visées à l'article 10 du présent Règlement, l'A.I.S.U le logement, au candidat locataire inscrit au Registre le mieux classé, parmi les différents candidats- locataires ayant adressé, dans les formes et délais prévus, une réponse positive (voir article 7, §4 du Règlement).

3. POINTS DE PRIORITÉ

Conformément à l'article 29 du Code, le classement des candidats est fonction de l'ordre chronologique éventuellement pondéré sur la base des critères fixés par le présent Règlement, 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.

Cet ordre chronologique est pondéré par les critères cumulatifs suivants :

• 4 POINTS DE PRIORITÉ

Quatre points de priorité sont accordés pour des événements présentant les caractéristiques de la force majeure, de la calamité naturelle ou sociale entraînant la perte inopinée du logement occupé.

Quatre points de priorité sont accordés au candidat-locataire qui doit quitter son logement parce qu'il a été déclaré insalubre par le Bourgmestre ou par une décision du Service de l'Inspection Régionale du logement (D.I.R.L).

• 3 POINTS DE PRIORITÉ

Trois points de priorité sont accordés au candidat-locataire dont le ménage présente des liens socio- économiques importants avec la Commune d'Uccle comme, par exemple,

exemple, un contrat de travail, la scolarité et/ou la formation d'un des ~~membres~~ du ménage.

- **2 POINTS DE PRIORITÉ**

Deux points de priorité sont accordés au candidat-locataire dont le ménage a reçu ~~de~~ son propriétaire une fin de bail légale qui ne correspond pas à une échéance normale du bail en cours et qui ne résulte pas de la faute du locataire.

Deux points de priorité sont accordés au candidat-locataire qui est une personne ~~se~~ avec enfant(s) à charge.

Deux points de priorité sont accordés au candidat-locataire dont au moins un membre du ménage a atteint l'âge officiel de la pension.

Deux points de priorité sont accordés au candidat-locataire dont le ménage comprend au moins un membre en situation de handicap reconnu.

- **1 POINT DE PRIORITÉ**

Un point de priorité est accordé au candidat-locataire, chaque année, à la date anniversaire de l'inscription dans le Registre.

L'ordre chronologique départage les ménages dont la demande a obtenu le même nombre ~~de~~ points.

Par dérogation, pour l'attribution des logements subsidiés dans le cadre des contrats de ~~ce~~ une priorité absolue est accordée aux personnes qui occupaient les logements avant la réalisation des travaux.

4. ACCEPTATION OU REFUS D'UN LOGEMENT PAR UN CANDIDAT-LOCATAIRE

Le candidat-locataire dispose d'un délai de 48 heures à dater de la visite du logement ~~p~~ donner sa réponse formelle, positive ou négative, selon les modalités suivantes :

- soit par lettre recommandée adressée au siège social de l'A.I.S.U sis à 1180 Bruxelles (Uccle), place Jean Vander Elst n°29 ;
- soit par dépôt, en les bureaux de l'A.I.S.U, sis rue de Stalle n°77 ~~a!~~ 1180 Bruxelles ~~le~~ du lundi au vendredi, de 8h00 à 15h00 ;
- soit par courriel, à l'adresse : candidat@aisucclle.be ;

Le candidat locataire peut, sans être sanctionné, refuser un logement qui présente ~~un~~ caractéristiques suivantes :

- Un logement pour lequel le montant du loyer exigible en ce compris le complément ~~de~~ loyer pour logement passif, basse énergie et très basse énergie et les charges locatives, excède les capacités financières du ménage du candidat-locataire.
- Un logement manifestement non-adapté au handicap du candidat locataire.
- Un logement ne comportant pas le nombre de chambres requis en application ~~de~~ l'article 10 § 2, 3° eu égard à la composition du ménage candidat-locataire.

Le candidat locataire est tenu de fournir à l'A.I.S.U les éléments permettant d'apprécier le bien-fondé du motif du refus invoqué.

Deux refus non-motivés valablement d'un logement adapté entraîne la radiation immédiate du candidat-locataire du Registre.

Une absence de réaction ou une réaction tardive à une proposition de logement est assimilé à un refus non motivé valablement.

Si un candidat-locataire ne se présente pas au rendez-vous fixé, sans raisons valables, sa absence est également assimilée à un refus non motivé valablement.

La validité de chaque motivation est évaluée, au cas par cas, par la Commission telle que définie dans le Règlement.

Le candidat locataire qui confirme son intention de prendre le logement en location transmet à l'A.I.S.U le plus rapidement possible les documents suivants :

- Une copie recto/verso de la carte d'identité de toutes les personnes majeures du ménage.
- Une composition de ménage récente délivrée par l'administration communale ou document utile en la matière délivré par un C.P.A.S.
- Le dernier avertissement-extrait de rôle ou toute autre attestation de revenus récente provenant d'un tiers et relativement à toutes les personnes majeures du ménage.
- La garantie locative qui couvre l'entièreté des obligations du preneur de deux fois le montant du loyer.
- Une déclaration sur l'honneur mentionnant qu'aucun membre du ménage ne possède en pleine propriété, en emphytéose ou en usufruit, un bien immobilier affecté au logement ou à un usage professionnel en Belgique ou à l'étranger.
- 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.

Conformément à l'article 30 §3 du Code, toute décision d'attribution d'un logement doit être formellement motivée.

Une garantie locative sera exigée au candidat-locataire se voyant attribué un logement :

- soit par l'établissement d'une garantie locative émise par la banque ou l'institution financière de son choix, égale à deux mois de loyer (compte bloqué) ;
- soit enfin par le recours à une garantie émanant d'un C.P.A.S et couvrant 3 mois de loyer (lettre de garantie) ;

L'absence de garantie locative interrompra le processus de mise à disposition du logement et si l'absence devait excéder 30 jours, le logement sera susceptible d'être attribué à un autre candidat-locataire figurant sur le Registre.

5. COMMISSION D'ATTRIBUTION

Conformément à l'article 30, §2, du Code, parmi les réponses positives des candidats-locataires qui ont visité le logement à attribuer, l'A.I.S.U, par décision de sa Commission d'attribution notifiée, formellement, quel candidat-locataire est retenu pour ladite attribution.

AGENCE IMMOBILIERE SOCIALE UCCLOISE (A.I.S.U)

Siège social et bureaux : Rue de Stalle 77 - 1180 Bruxelles - **Bank :** BE18 0682 2863 2865 - GKCC BE BB -
B.C.E : 0469.541.069 – **Tél. :** 02.605.17.40 - **Mail :** info@aisuccl.be

Cette Commission d'attribution est composée des membres du bureau de l'A.I.S.U, tel que défini à l'article 17 de ses statuts coordonnés ; le secrétariat étant réalisé par le coordinateur général de l'A.I.S.U, qui assiste, avec voix consultative, aux réunions de celle-ci.

L'A.I.S.U notifie aux candidats-locataires non retenus, visés au § 1^{er} 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.

Annuellement, l'A.I.S.U éditera un rapport détaillé à l'attention de son Conseil d'attribution reprenant, à minima, les éléments suivants :

- La liste des candidats-locataires et toutes les informations du registre susmentionné qui s'y rapporte ;
- La liste des logements et toutes les informations utiles qui s'y rapportent (caractéristiques techniques, taux d'occupation, contrats, travaux, etc.)

ARTICLE 8 - DÉROGATION

L'A.I.S.U ne peut déroger au Règlement que dans les cas suivants :

- lorsque le demandeur se trouve en situation d'urgence extrême ;
- lorsque l'attribution porte sur la location d'habitations adaptées à l'usage de personnes reconnues handicapées ;
- lorsque des logements sont conçus pour des personnes âgées et que ceux-ci bénéficient de services spécifiques ;
- lorsque l'attribution se fait dans le cadre d'une mutation ;

Cette dérogation doit être formellement motivées 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 au cours de l'année civile précédente.

ARTICLE 9 - MUTATION

La mutation se définit comme le passage d'un locataire d'un logement inadapté vers un logement adapté au sein du parc immobilier de l'A.I.S.U.

Pour être considéré comme adapté à la location, le logement doit comprendre, en fonction de la composition de ménage du locataire, un nombre suffisant de chambre, tel que défini à l'article 6 du Règlement.

Donc, dans un logement inadapté, soit il y a trop de chambres - à partir de deux chambres excédentaires, le logement est dit sur-adapté -, soit il y a trop peu de chambres, par rapport à la composition de ménage du locataire.

Sont également considérés comme inadaptés, les logements rendus indisponibles du fait d'une sous-location ou de la fin du bail principal, existant entre l'A.I.S.U et le titulaire des droits réels du logement loué.

Les demandes de mutation font l'objet d'une priorité absolue par rapport aux nouvelles candidatures.

- 4 cas sont possibles :

- o Soit il y a trop peu de chambres et l'A.I.S.U **doit** proposer une mutation vers un logement adapté, dans la mesure de ses disponibilités.
- o Soit il y a une chambre excédentaire et l'A.I.S.U **peut** proposer une mutation vers un logement adapté, dans la mesure de ses disponibilités.
- o Soit le logement est dit sur-adapté (deux chambres excédentaires) et l'A.I.S.U **doit** proposer une mutation vers un nouveau logement adapté, dans la mesure de ses disponibilités.
- o Soit le logement est indisponible et l'A.I.S.U **doit** proposer une mutation vers un logement adapté, dans la mesure de ses disponibilités.

En cas de refus du logement adapté, de confort semblable et situé dans la même commune, le candidat pourra mettre fin au bail moyennant un préavis de 6 mois.

Ces demandes de mutation sont inscrites sur une liste différenciée appelée registre des mutations et y sont classées par ordre chronologique.

ARTICLE 10 - RECOURS

- 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 d'attribution d'un logement qui lèse un candidat-locataire, en ce compris une décision d'irrecevabilité.

Ce recours est adressé au fonctionnaire délégué du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale par lettre recommandée.

Le recours indique précisément la décision contestée et les motifs qui le fondent.

Le recours, de même que le délai pour son introduction, sont suspensifs de la décision contestée.

- A partir de la date d'introduction du recours visé au paragraphe précédent, le fonctionnaire délégué du Gouvernement statue sur le recours dans un délai d'un mois.

Le fonctionnaire délégué du Gouvernement confirme ou réforme la décision contestée.

Dans cette dernière hypothèse, sa décision porte tous les effets d'une décision d'attribution en vertu de l'article 7 du Règlement.

En cas de silence au terme de ce délai d'un mois, le recours est réputé fondé.

- La décision prise sur recours est notifiée au requérant et indique les voies de recours ordinaires disponibles.
- Le candidat locataire qui a obtenu gain de cause suite au recours qu'il a introduit contre une décision d'attribution d'un logement dispose d'un droit absolu à l'attribution du logement adapté devenu vacant.
- L'usage de cette voie de recours n'empêche pas l'introduction d'un recours selon les voies ordinaires.

AGENCE IMMOBILIERE SOCIALE UCCLOISE (A.I.S.U)

Siège social et bureaux : Rue de Stalle 77 - 1180 Bruxelles - Bank : BE18 0682 2863 2865 - GKCC BE BB -
B.C.E : 0469.541.069 - Tél. : 02.605.17.40 - Mail : info@aisucclle.be

ARTICLE 11 - BAIL

Le logement est donné en location, dans le respect des dispositions en vigueur concernant les loyers d'habitation.

Une réduction du loyer, prévue dans le bail de sous-location, est accordée à la condition expresse que le sous-locataire fasse la preuve qu'il dispose, au moment de l'entrée dans le logement, des revenus inférieurs au revenu d'admission dans le logement social déterminé par la Région de Bruxelles-Capitale.

Cette réduction est accordée jusqu'au 31 décembre de chaque année, pour une période d'un an pour autant que le locataire soit toujours à cette époque dans les conditions reprises précédemment et que la Région de Bruxelles-Capitale octroie à l'A.I.S.U les moyens de consentir à cette réduction.

La preuve des revenus et la composition de ménage du locataire doivent parvenir à l'A.I.S.U avant le 30 juin de chaque année.

Faute pour le locataire d'adresser à l'A.I.S.U la preuve de ses revenus et la composition de son ménage dans le délai fixé à l'alinéa précédent, il sera tenu de payer le loyer fixé dans le contrat de bail entre l'A.I.S.U et le titulaire des droits réels du logement loué, à partir du 1^{er} janvier de l'année suivante.

Au cas où les revenus dépassent le montant du revenu d'admission du logement social, il sera tenu de payer le loyer fixé au bail principal, conclu entre l'A.I.S.U et le titulaire des droits réels du logement loué, à partir du 1^{er} du mois qui suit le constat.

En outre, dans tous les cas, une pénalité forfaitaire équivalente à 12 fois la différence entre le loyer fixé au bail principal et le loyer payé réellement par le sous-locataire lui sera réclamée.

L'absence de transmission par le locataire des documents selon les délais précisés ci-dessus, ne le prive pas du droit de solliciter, par écrit, le bénéfice d'une nouvelle réduction.

Un nouveau contrat de bail de sous-location ne pourra cependant sortir ses effets que le 1^{er} jour du second mois qui suit la transmission des documents et sa durée courra jusqu'au 31 décembre de l'année en cours.

Les revenus du locataire peuvent être établis sur base, d'un avertissement-extrait de rôle, d'une attestation du C.P.A.S, d'un organisme de paiement des allocations de chômage, du fonds des accidents du travail ou d'une société d'assurance à prime fixe ou d'une caisse commune d'assurances agréées conformément à la loi du 10 avril 1971 sur les accidents du travail, du fonds des maladies professionnelles, de l'Office National des Pensions ou de l'organisme débiteur d'une pension de service public, du décompte annuel ou de fiches de salaires émanant de l'employeur du locataire, d'un organisme de paiement des allocations de remplacement à défaut de tous autres revenus.

En cas de constat de fraude, de fausses déclarations (notamment dans la composition de ménage) ou de dissimulation des revenus, cette réduction du montant du loyer par le sous-locataire s'éteindra de plein droit à partir du mois qui suit le constat avec obligation de rembourser les sommes indûment perçues.

Le locataire sera tenu de payer dans ce cas le loyer mentionné à l'article 3 du bail principal susdit.

ARTICLE 12 - RADIATION DU CANDIDAT-LOCATAIRE DU REGISTRE

Toute décision de radiation est motivée et communiquée au candidat-locataire par ~~un~~ recommandé.

Le candidat-locataire peut contester cette décision auprès des services de l'A.I.S.U pendant un délai de deux mois. Passé ce délai la décision est irrévocable.

Le candidat-locataire peut également contester ce type de décision devant les juridiction de **B** judiciaire (Juge de Paix ou Tribunal de Première Instance).

SIGNATURE(S)

Pour le candidat-locataire, précédé de la mention « lu et approuvé »

DOCUMENTS À JOINDRE OBLIGATOIREMENT

(seuls les copies papier ou les fichiers en format PDF sont acceptés)

DOCUMENTS OBLIGATOIRES	
- Une copie recto-verso de la carte d'identité de chaque membre du ménage ^{ménage}	■ OUI ■ NON
- Un certificat de composition de ménage récent (de moins de 3 mois)	■ OUI ■ NON
- L'avertissement-extrait de rôle des contributions directes du dernier exercice fiscal disponible pour chaque membre majeur du ménage	■ OUI ■ NON
- La preuve des revenus mensuels actuels	■ OUI ■ NON
- Déclaration sur l'honneur de non-propriété	■ OUI ■ NON
- La preuve des revenus actuels	■ OUI ■ NON
- Le règlement d'attribution	■ OUI ■ NON
- Le formulaire d'inscription	■ OUI ■ NON

DOCUMENTS NON-OBLIGATOIRES	
<i>Documents fonctions de votre situation particulière</i>	
- Attestation d'insalubrité de la D.I.R.L ou du Bourgmestre	■ OUI ■ NON
- Contrat de bail ou convention d'occupation précaire	■ OUI ■ NON
- Preuves de paiement des loyers (6 derniers mois)	■ OUI ■ NON
- Attestation(s) de reconnaissance d'handicap	■ OUI ■ NON
- Attestation de la caisse d'allocations familiales mentionnant le montant mensuel et reprenant le ou les enfant(s) bénéficiaire(s)	■ OUI ■ NON
- Copie du jugement ou de la convention définissant les modalités de garde d ou des enfants	■ OUI ■ NON

EXPLICATIONS	
<i>En quoi consistent les preuves de revenus ?</i>	
Pour les travailleurs :	Les trois dernières fiches de salaire.
Pour les travailleurs indépendants :	Tout document du comptable attestant des revenus réels.
Pour les pensionnés :	Un récapitulatif de pension et/ou un extrait de compte d l'Office national des pensions.
Pour les handicapés ou invalides :	Une attestation de revenus délivrée par le S.P.F Sécurité Soc ^{Soc} ou une attestation récente de la mutuelle mentionnant la date de début de l'allocation et le montant journalier actuel.
Pour les chômeurs :	Une attestation récente de chômage mentionnant la date d ^{de} début de l'allocation et le montant journalier actuel.
Pour les personnes aidés par le C.P.A.S :	Une attestation récente de revenus des services du CPAS, mentionnant la date de début de l'aide et le montant mensuel actuel.

AGENCE IMMOBILIERE SOCIALE UCCLOISE (A.I.S.U)

Siège social et bureaux : Rue de Stalle 77 - 1180 Bruxelles - Bank : BE18 0682 2863 2865 - GKCC BE BB -
B.C.E : 0469.541.069 – Tél. : 02.605.17.40 - Mail : info@aisuccle.be

Pour les étudiants : Un certificat d'inscription et/ou de fréquentation des cours pour l'année scolaire occupée ou à commencer, + ~~attestation~~ d'émargement ou non-émargement au C.P.A.S. avec ~~notre~~ mention de l'allocation le cas échéant.

Pour les personnes sans revenus : Une déclaration sur l'honneur.

Où trouver la composition de ménage ?

Le certificat de composition de ménage est à retirer auprès de l'administration communale du domicile du postulant. Ce document est nécessaire même pour les personnes seules. Les personnes voulant habiter ensemble, mais n'étant pas domiciliées ensembles, doivent fournir chacune un certificat de composition de ménage.

Où trouver la copie de mon avertissement-extrait de rôle ?

Vous pouvez imprimer vous-même une copie de votre avertissement-extrait de rôle via ~~le~~ l'interface électronique sécurisée MyMinfin. Vous devez dans ce cas vous identifier avec votre carte d'identité électronique ou avec un token.

Vous pouvez demander un duplicata de votre avertissement-extrait de rôle au contact center : 0257 57.

Vous pouvez également demander une copie de votre avertissement-extrait de rôle auprès ~~de~~ du bureau de taxation.

Preuves de revenus ?

La preuve des revenus mensuels actuels doit être fournie pour chaque membre du ~~ménage~~ ménage à l'exception des enfants à charge, en joignant, selon des différents cas individuels, le ou les document(s) concerné(s), correspondant à une ou plusieurs sources de revenus ou situations. Par « ménage » il faut entendre la ou les personnes qui habiteront le logement sollicité.

MODÈLE-TYPE (A COMPLÉTER !)

ATTESTATION DE NON-PROPRIÉTÉ

Par la présente, je (nous), _____, déclare(ons) sur l'honneur qu'aucun membre de mon(notre) ménage repris à mon ~~mon~~ adresse n'est propriétaire, ni usufruitier* d'un logement en Belgique ou à l'étranger.

*Être usufruitier d'un logement signifie que vous pouvez utiliser ce logement ou en percevoir les revenus, ~~ou~~ pouvoir vous en dessaisir.

SIGNATURE(S)

Pour le candidat-locataire, précédé de la mention « lu et approuvé »

AGENCE IMMOBILIERE SOCIALE UCCLOISE (A.I.S.U)

Siège social et bureaux : Rue de Stalle 77 - 1180 Bruxelles - Bank : BE18 0682 2863 2865 - GKCC BE BB - B.C.E : 0469.541.069 – Tél. : 02.605.17.40 - Mail : info@aisuccle.be