

**RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
ADMINISTRATION COMMUNALE DE FOREST**Extrait du registre aux délibérations du Conseil communal**Présents**

Séverine De Laveleye, *Présidente* ;
Charles Spapens, Mariam El Hamidine, Ahmed Ouartassi, Alain Mugabo Mukunzi, Françoise Père,
Maud De Ridder, Saïd Tahri, Fatima El Omari, Esmeralda Van den Bosch, *Échevin(e)s* ;
Marc-Jean Ghysels, Marc Loewenstein, Nadia El Yousfi, Laurent Hacken, Magali Plovie, Alitia Angeli,
Evelyne Huytebroeck, Denis Stokkink, Dominique Goldberg, Cédric Pierre, Isabelle Lukebamoko-
Maduda, Anne Rakovsky, Fatima Abbach, Caroline Dupont, Christophe Borcy, Valérie Michaux,
Mustapha Al Masude, Samir Ahrouch, Xavier Jans, Michael Van Vlasselaer, Christiane Defays, Kris
Vanslambrouck, *Conseillers communaux* ;
Betty Moens, *Secrétaire communale*.

Excusés

Stéphane Roberti, *Bourgmestre* ;
Stéphanie Koplowicz, Simon De Beer, Nabil Boukili, Alexander Billiet, *Conseillers communaux*.

Séance du 16.02.21

#Objet : Logement - Règlement locatif des logements de la Commune de Forest - Adoption.#

Séance publique

TRAVAUX PUBLICS**Propriétés communales et Logement**

LE CONSEIL,

Vu la décision du Conseil Communal du 4 février 2020 adoptant un nouveau règlement d'attribution des logements communaux, modifié par décision du 20 octobre 2020 ;

Vu le modèle de bail des logements communaux annexé à la décision du Conseil communal du 15 décembre 2020 relative à la création d'une régie foncière;

Considérant que le règlement d'attribution a été adopté et modifié en 2020 pour se conformer aux obligations des communes en vertu de l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles capitale du 21 décembre 2017, suivant le modèle de règlement d'attribution des logements communaux annexé à cet arrêté;

Considérant que ce modèle ne règle pas l'ensemble des relations entre un demandeur de logement ou un locataire et la commune et qu'il y a lieu de prendre des dispositions complémentaires à caractère réglementaire sur : la dérogation au règlement pour situation d'urgence extrême, les mutations, les conditions de prolongation du bail et les modalités de recours interne contre une décision prise par l'administration communale;

Considérant que le règlement d'attribution article 10 prévoit que *le collège des bourgmestre et échevins ne peut déroger au présent règlement d'attribution qu'en faveur d'un demandeur en situation d'extrême urgence, comme la perte de logement due à un événement soudain et imprévisible (effondrement, inondation) ou violences attestées par un organisme conventionné avec la Commune.*

Considérant que cette dérogation pour situation d'urgence extrême est subsidiaire par rapport aux centres d'accueil d'urgence de la Région ou aux dispositifs que gère le CPAS, notamment logements de transit et accueil

à l'hôtel ;

Considérant que la situation d'urgence extrême s'apprécie au moment de la demande et qu'une situation peut être moins urgente ou moins extrême qu'une autre au même instant ;

Considérant dès lors qu'il convient de s'entourer d'avis divers et suffisamment éloignés de la situation avant une décision du Collège sur une demande de dérogation de ce type ;

Considérant qu'il est souhaitable dès lors que le Collège fonde sa décision sur avis conforme de la CIAL ;

Considérant que grâce aux technologies en ligne la CIAL peut rendre un avis ou se réunir dans un délai assez bref afin de rendre un avis conforme sur l'octroi d'une dérogation ;

Considérant que l'article 13 du règlement d'attribution fixe les principes généraux applicables aux mutations et qu'il y a lieu de préciser les situations permettant au locataire de faire une demande ou à l'administration une proposition de mutation et les procédures applicables ;

Considérant que le locataire peut refuser une mutation, que ce refus doit être motivé afin d'être présenté à la Commission indépendante des logements communaux ;

Considérant que le refus de mutation non motivé par le locataire ou l'invalidation par la CIAL du motif donné par celui-ci pour refuser une mutation peuvent avoir pour conséquence le non- renouvellement du bail à l'échéance ;

Considérant que le modèle de bail joint pour information à la décision du Conseil communal du 15 décembre 2020 ne précise pas les conditions de prorogation éventuelle du bail de logement communal après 9 ans et qu'il y a lieu de le faire dans le présent règlement;

Considérant qu'un locataire auquel on ne prorogerait pas le bail faute d'avoir respecté l'une de ses obligations au terme du bail ou l'une des conditions liées au registre des candidatures ou encore une des conditions relative aux mutations doit pouvoir demander au Collège une prorogation du bail à titre exceptionnel ;

Considérant qu'une telle demande ne pourra être faite par rapport à la condition de prorogation imposée par la législation sur la revitalisation urbaine aux logements assimilés au social, à savoir le respect du plafond de revenu qu'elle a fixé ;

Considérant au demeurant que cette législation prévoit une exception, moyennant un supplément de loyer, pour le ménage dont une personne est âgée de plus de 65 ans ou comporte une personne handicapée ;

Considérant que le locataire en désaccord avec une décision prise par le service gestionnaire en application du contrat de bail ou du présent règlement peut faire un recours hiérarchique auprès du Collège des bourgmestre et échevins, et qu'il y a lieu d'encadrer cette possibilité ;

DECIDE:

D'adopter le règlement locatif des logements communaux de Forest suivant :

Article 1^{er} Procédure d'octroi en dérogation pour situation d'urgence extrême

§ 1 : introduction de la demande de dérogation

La demande d'octroi du logement en dérogation pour situation d'urgence extrême est adressée au Collège des

bourgmestre et échevins ou déposée au Guichet Info Logement contre accusé de réception.

La demande peut être établie par un service social qui accompagne le demandeur, à condition d'être contresignée par ce dernier.

La demande est accompagnée des éléments permettant d'apprécier si la situation qui la motive relève de l'urgence extrême notamment :

- un rapport des services de police ou du SIAMU pour l'événement de type effondrement ou inondation ;
- Un rapport d'un organisme conventionné avec la Commune en matière de violences intrafamiliales.

Lorsque le demandeur n'est pas en mesure de fournir ces éléments, un travailleur social du guichet information logement est autorisé à les recueillir auprès des services compétents.

Avant que sa demande soit soumise à la CIAL, le demandeur fournit une composition de ménage et une copie du dernier avertissement extrait de rôle à l'impôt sur le revenu des personnes physiques.

§ 2 : avis de la Commission Indépendante d'Attribution des Logements communaux

Lorsqu'il existe au moment de la demande un logement disponible adapté à la composition de ménage, le service logement saisit la CIAL en urgence d'une proposition motivée d'octroi ou de refus du logement. La CIAL donne un avis motivé sur la proposition dans les 3 jours ouvrables de la saisie.

§ 3 : octroi du logement

En cas d'avis favorable de la Commission, le service logement fait une proposition de bail au demandeur, suivant le modèle de bail en vigueur qui commence par une durée de 18 mois. Le demandeur dispose de 24 heures pour accepter ou refuser le logement.

Le service logement soumet ensuite au Collège des bourgmestre et échevins une décision d'octroi et de signature du bail, conformément à l'avis de la Commission. Si nécessaire, le bail peut être signé sur base de la proposition d'octroi soumise au Collège.

§ 4 : refus du logement

En cas de refus ou d'avis défavorable de la Commission sur une proposition d'octroi, le service logement soumet une décision au Collège conformément à l'avis de la Commission.

La décision est notifiée au demandeur dès son approbation en Collège.

§ 5 : proportion de logements communaux pouvant être octroyés en dérogation pour situation d'urgence extrême

L'octroi de logement en dérogation dans le cadre du présent article ne peut dépasser 40 % du total des attributions de logements sur une année.

Article 2 Procédures applicables aux mutations

§ 1^{er} Demandes de mutations

A partir de la 3^{ème} année de location du logement tout locataire peut faire une demande de mutation si son logement est devenu inadapté :

- par agrandissement ou réduction de la taille du ménage,
- par apparition d'une personne à mobilité réduite dans le ménage ou départ d'une personne à mobilité réduite.

La demande de mutation vers un logement plus grand provenant d'un locataire dont le ménage comprend une personne enceinte, devra être appuyée d'une déclaration de grossesse émanant d'un médecin témoignant du troisième mois de grossesse révolu.

§ 2 Registre des mutations

Les demandes de mutation sont inscrites dans un registre des mutations comprenant :

- date d'inscription ;
- composition de ménage ;
- type de logement adapté en nombre de chambres et, le cas échéant, pour une personne à mobilité réduite;
- revenus du ménage établis au moyen du dernier avertissement extrait de rôle;

§ 3 Offre de mutation

Lorsqu'il existe un logement disponible à la mutation, le service gestionnaire notifie l'offre de mutation par courrier recommandé avec accusé de réception ou tout autre moyen permettant d'avoir la preuve de réception de l'offre.

Le locataire peut exiger de visiter le logement proposé avant de répondre auquel cas le délai de 8 jours prévu à l'article 9 du règlement d'attribution est suspendu jusqu'à que la visite ait lieu.

La réponse est soumise à l'avis de la CIAL conformément à l'article 13 du règlement d'attribution.

§ 4 Proposition de mutation

L'administration communale peut proposer une mutation à tout ménage locataire :

- Lorsque le ménage locataire occupe un logement disposant d'au moins une chambre excédentaire;
- Lorsque le logement devient soudainement inadapté et qu'il manque au moins deux chambres par rapport à un logement adapté;
- Lorsque le logement ou l'immeuble nécessite une rénovation lourde pour cause de vétusté ou d'insalubrité.

En cas de rénovation lourde, l'administration pourra proposer un logement non adapté à titre temporaire.

Le service gestionnaire envoie au locataire la proposition de mutation par courrier recommandé avec accusé de réception ou tout autre moyen permettant d'avoir la preuve de réception du courrier. Le locataire peut exiger de visiter le logement proposé avant de répondre auquel cas le délai de 8 jours prévu à l'article 9 du règlement d'attribution est suspendu jusqu'à que la visite ait lieu.

Article 3. Conditions de prorogation du bail

A partir de la 10^{ème} année, le bail peut être prorogé par période de trois ans sous réserve de respect des conditions ci-dessous :

§ 1 Conditions générales :

- respect des obligations du locataire selon les termes du bail à proroger;
- conditions d'admission au registre des candidatures prévues au règlement d'attribution des logements communaux : 9 mois avant l'échéance du bail le locataire fournit à la Commune tous les documents permettant de vérifier le respect de ces conditions ;

§ 2 Dans le cas où le logement n'est plus adapté à la composition de ménage :

- le locataire doit être inscrit au registre des demandes de mutation;
- si le locataire a refusé, soit une offre suite à sa demande de mutation, soit une proposition de mutation faite par la Commune, le motif de son refus doit avoir été communiqué par écrit et validé par la CIAL.

§ 3 conditions supplémentaires applicables au logement assimilé au social

- les revenus du ménage ne dépassent pas le plafond défini à l'article 2 § 2. al. 11. du règlement d'attribution : le plafond d'admission au logement social augmenté de 20 %;
- Si, alors que ce seuil est dépassé, un membre du ménage locataire est âgé de plus de 65 ans ou que l'un d'eux est une personne handicapée, le bail peut être renouvelé moyennant paiement d'un supplément de loyer. Le bailleur communique le nouveau loyer au preneur 6 mois avant l'échéance du bail.

§ 4 Fin du bail et demande de prorogation à titre exceptionnel

A défaut pour le locataire de respecter les conditions ci-dessus ou de fournir dans les délais les documents permettant de vérifier les conditions de prorogation du bail, celui-ci prendra fin à l'issue du préavis prévu au contrat.

En cas de non-respect d'une des conditions stipulées au § 1 et 2, le locataire peut demander au Collège une prorogation à titre exceptionnel. Le locataire formule cette demande au plus tard 9 mois avant l'échéance du bail par courrier recommandé ou tout autre moyen lui permettant d'avoir la preuve de réception du courrier.

Article 4. Modalités du recours interne ouvert au locataire d'un logement communal

Le recours du locataire en cas de désaccord avec une décision prise en application du contrat de bail ou du règlement locatif par le service gestionnaire se fait dans le mois qui suit la notification de la décision contestée en précisant celle-ci et les motifs de désaccord.

Ce recours peut se faire par courrier recommandé avec accusé de réception adressé au Collège des bourgmestre et échevins ou tout autre moyen permettant d'avoir la preuve de réception du courrier.

Dans les deux mois qui suivent le Collège statue sur le recours ou, le cas échéant, demande au locataire un complément d'information sur les motifs du désaccord. Le locataire qui fait un tel recours reste tenu de remplir ses obligations contractuelles.

32 votants : 32 votes positifs.


AINSI FAIT ET DÉLIBÉRÉ EN SÉANCE.

Par le Collège :
La Secrétaire,
(s) Betty Moens

La Présidente,
(s) Séverine De Laveleye

POUR EXTRAIT CONFORME
Forest

Par le Collège :
La Secrétaire,


Betty Moens



Pour le Bourgmestre,
L'Echevin-délégué,



Maud De Ridder