

Extrait du registre des délibérations du Conseil communal

- Présents :** Michel Eylenbosch, *Président du Conseil* ;  
Françoise Schepmans, *Bourgmestre* ;  
Ahmed El Khannouss, Patricia Vande Maele, Abdelkarim Haouari, Karim Majoros, Jan Gypers, Ann Gilles-Goris, Olivier Mahy, Annalisa Gadaleta, *Échevin(e)s* ;  
Christian Magérus, Jamal Ikazban, Abdellah Achaoui, Houria Oubeni, Mohammadi Chahid, Pierre Vermoulen, Paulette Piquard, Jamel Azaoum, Amet Gjanaj, Jef Van Damme, Khadija El Hajjaji, Olivia P'tito, Dina Bastin, Danielle Evraud, Luc Léonard, Mohamed El Abboudi, ~~Houcine Ait Jeddig~~, Michaël Vossaert, Farida Tahar, Shazia Manzoor, Tania Dekens, Georges Van Leeckwyck, Leonidas Papadiz, Nicole Linders-Duboccege, Roland Vandenhove, Laurie Carême-Palanga, Youssef Lakhloufi, Khadija Tarniti, Hassan Ouassari, *Conseillers communaux* ;  
Jacques De Winne, *Secrétaire du Conseil*.
- Excusé(s) :** Sarah Turine, *Échevin(e)* ;  
Badia El Belghiti, Dirk De Block, Dirk Berckmans, Nader Rekik, Hassan Rahali, *Conseillers communaux*.

**SÉANCE PUBLIQUE DU 04.06.14**

---

#Objet : Adaptation du Règlement locatif communal.

#

---

**Propriétés Communales**

LE CONSEIL,

Considérant sa délibération en date du 19.03.2009 décidant d'approuver un règlement d'attribution des logements communaux ;

Considérant l'ordonnance du 11.07.2013 modifiant l'ordonnance du 17.07.2003 portant le Code bruxellois du Logement ;

Vu la délibération du Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 17.07.2013 décidant e.a. :

Article 1 :

De mettre fin, moyennant un préavis de 6 mois, aux baux des locataires occupant des logements communaux comprenant une ou plusieurs chambres excédentaires après la période d'occupation de 9 ans, et au-delà de cette période, à la fin de chaque triennat suivant ;

Article 2 :

D'assortir le préavis, en fonction des disponibilités locatives, d'une proposition unique de mutation vers un logement communal adapté à la nouvelle composition de ménage des locataires, à la condition que ces derniers soient en ordre de paiement de loyer et que leur logement actuel soit occupé en bon père de famille ;

Article 3 :

De mettre fin, moyennant un préavis de 6 mois, aux baux des locataires de logements communaux dont les revenus dépassent les seuils d'admission après la période d'occupation de 9 ans, et au-delà de cette période, à la fin de chaque triennat suivant ;

Considérant la pratique du règlement par le service des Propriétés communales et la Commission d'attribution des logements communaux pendant 5 ans ;

Considérant la nécessité d'adapter le règlement afin d'en optimiser l'application et de garantir la transparence et l'objectivité des attributions et mutations et le respect des diverses législations sous-tendant la création des logements communaux ;

Considérant la volonté du Collège des Bourgmestre et Echevins de s'assurer de l'occupation des logements communaux par un public répondant aux conditions d'accès aux logements communaux et par là aux conditions du présent règlement adapté ;

Considérant la volonté de garantir l'égalité entre les différents utilisateurs des logements communaux tant au niveau de l'attribution, de l'occupation des lieux, de la fixation du loyer que du respect des conditions de revenus ;

Considérant les conditions d'admission applicables pour les logements subventionnés (contrats de quartier, immeubles isolés, immeubles abandonnés, PGV) et la nécessité d'obtenir une uniformisation du règlement quel que soit le type de subside octroyé pour la réalisation de logements ;

Considérant que les candidats locataires pourront introduire pour s'inscrire en vue de l'obtention d'un logement communal une copie du formulaire d'inscription auprès des SISP ;

Considérant que la primauté de l'ordre chronologique d'inscription est maintenu afin de garantir l'équité entre les candidats locataires ;

Considérant qu'il ne sera plus fait d'exclusive pour les occupants de logements sociaux afin de garantir l'égalité de traitement entre les candidats locataires occupants des logements privés et publics ;

Considérant la nécessité d'une bonne utilisation de l'ensemble des logements qui doivent être globalement les plus adaptés possibles à l'ensemble des ménages qui y résident

Considérant qu'il y a lieu de favoriser les mutations internes afin de garantir l'occupation par nos locataires de logements adaptés et donc d'éviter

les sous- ou sur-occupations survenant suite à la modification en cours de bail des compositions de ménage ;  
Considérant qu'en cas de recours introduit contre une décision d'attribution, le recours ne sera plus suspensif de la décision d'attribution afin d'éviter l'inoccupation des logements ;  
Considérant que si un locataire obtenait gain de cause suite à l'introduction d'un tel recours, il obtiendra un droit absolu à l'attribution du premier logement adapté devenu vacant ;  
Considérant la nécessité de rendre le règlement le plus lisible possible en ne permettant plus de dérogation que pour les mutations internes à raison de 5% du nombre de logements attribués au cours de l'année civile précédente, ce qui correspond en moyenne à 1 dérogation par an ;  
Considérant qu'afin de permettre aux locataires de se stabiliser, la durée du bail initial est de 9 ans ;  
Considérant qu'à l'échéance des 9 ans, le bail sera reconduit par période de 3 ans sous réserve du respect par le locataire des conditions de revenus et de l'adaptation du logement à la composition de ménage ;  
Considérant que l'émancipation financière des locataires est espérée et que, tout en respectant le cadre réglementaire prévu par les pouvoirs subsidiaires, un dépassement de 20% des seuils de revenus est autorisé, mais avec une majoration de 10% des loyers proposés par la nouvelle grille ;  
Considérant que, pour permettre aux locataires en fin de bail ou ne répondant plus aux conditions d'accès au logement communal de trouver un nouveau logement (que ce soit un logement moyen locatif ou acquisitif, un logement privé), il convient de donner un préavis de plus de 6 mois dans la mesure du possible ;  
Considérant que les locataires ayant reçu un préavis pourront, en cas de contestation, introduire tout document revoyant leur situation et prouvant que la Commune s'est appuyée sur des documents obsolètes pour envoyer le préavis et voir cette décision annulée ;  
Considérant que les compétences de la Commission d'attribution des logements communaux se voient étendues et qu'elle devra désormais statuer sur la reconduction des baux des locataires en fonction du respect des conditions de revenus et de l'adéquation du logement occupé à la composition du ménage ;  
Considérant que le présent règlement arrête une grille de loyers établie en fonction du type de logement proposé à la location (nombre de chambres, performance énergétique) afin d'uniformiser les loyers et d'assurer une égalité entre les logements de même catégorie ;  
Considérant qu'une partie des logements entraîne des dépenses énergétiques plus élevées pour les locataires et qu'il convient dès lors d'adapter le loyer à cette situation en proposant un loyer différencié (20% plus élevé pour les logements peu énergivores) ;  
Considérant que cette grille est inférieure à la grille de loyers des logements mis en location par les agences immobilières sociales et qu'elle répond donc aux exigences fixées en matière de loyer par l'ordonnance du 06/12/2012 modifiant l'ordonnance du 28/01/2010 organique de la rénovation urbaine des logements créés dans le cadre d'un contrat de quartier ;  
Considérant que pour les locataires soumis au nouveau bail et dont le loyer, fixé en fonction de la grille, dépasse 1/3 des revenus, l'allocation loyer, telle que prévue par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21.06.2012, sera applicable aux conditions fixées par l'Arrêté ;  
Considérant la prise en compte des avis des trois associations agréées actives sur le logement sur le territoire de Molenbeek-Saint-Jean ;  
Vu le règlement locatif communal tel qu'adapté par le service des Propriétés communales et soumis au service des Affaires juridiques ;  
Vu les articles 112, 117 et 119 de la Nouvelle Loi communale ;  
Sur proposition du Collège des Bourgmestre et Echevins ;

#### DECIDE :

Article unique :

D'approuver le règlement locatif communal tel qu'adapté par le service des Propriétés communales.

Expédition de la présente délibération sera transmise à l'Autorité de tutelle.

Le Conseil approuve le projet de délibération.  
38 votants : 27 votes positifs, 11 abstentions.

PAR LE CONSEIL :

(s.) Le Secrétaire du Conseil,  
Jacques De Winne

(s.) Le Président du Conseil,  
Michel Eylenbosch

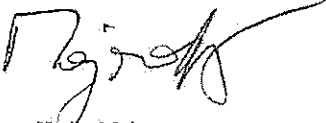
POUR EXTRAIT CONFORME :  
Molenbeek-Saint-Jean, le 06 juin 2014,

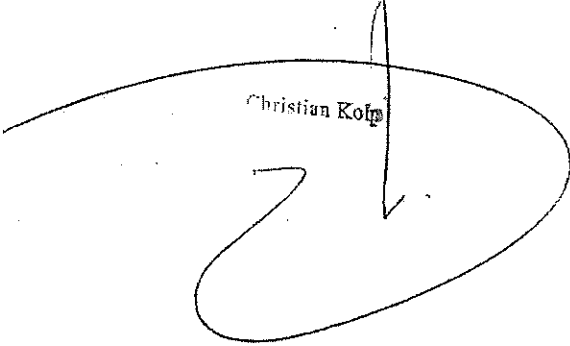
PAR ORDONNANCE :

Pour le Secrétaire communal,  
Le Directeur délégué,

Pour la Bourgmestre,  
L'Échevin(e) délégué(e),



  
Karim Majoros

  
Christian Kolpa





**REGLEMENT LOCATIF COMMUNAL**

**Article 1<sup>er</sup>. Champ d'application :**

Le présent règlement est applicable à la mise en location de tous les logements communaux modérés à caractère social faisant partie du patrimoine privé de la Commune.

Les logements de transit tels que définis par l'article 2, § 1<sup>er</sup>, 22° du Code bruxellois du Logement ne sont pas concernés par ce règlement. Ils font l'objet d'un autre règlement spécifique.

**CHAPITRE 1 : L'INSCRIPTION DANS LE REGISTRE DES DEMANDES DE LOCATION**

**Article 2. Conditions d'admission**

Pour pouvoir s'inscrire au Registre communal des demandes de location, le candidat locataire doit satisfaire à plusieurs conditions :

*1 - Condition de revenus*

Il ne peut pas dépasser les plafonds de revenus nets imposables suivants :

- Pour un ménage d'une personne : **21.370,09 EUR\***

- Pour un ménage de plus d'une personne ne disposant que d'un revenu : **23.744,56 EUR\***

- Pour un ménage disposant de deux revenus ou plus : **27.136,66 EUR\***

Ces montants sont augmentés de **2.035,24 EUR\*** par enfant à charge et de **4.070,50 EUR\*** par personne majeure handicapée. Un enfant handicapé à charge équivaut à 2 enfants à charge.

*\*= montants fixés pour l'année 2014. Les montants sont adaptés chaque année en fonction de l'indice santé du mois d'août de l'année précédente.*

Il est tenu compte de l'ensemble des revenus des personnes partageant le même logement. Il n'est toutefois pas tenu compte des revenus des enfants à charge (cf les jobs d'étudiant).

*2 - Condition de propriété*

Aucune personne du ménage ne peut être titulaire d'un droit réel principal ou accessoire sur un bien immobilier à usage de logement.

*3 - Condition de séjour*

Au moins un des membres du ménage n'ayant pas la qualité d'enfant à charge doit être inscrit dans le registre de la population ou des étrangers.

*4 - Absence de contentieux*

Si le candidat locataire a déjà été locataire d'un logement communal sur le territoire de la Commune de Molenbeek-Saint-Jean, il doit avoir rempli toutes ses obligations (paiement du loyer, des charges, respect des lieux, respect du Règlement d'Ordre Intérieur) relatives à la précédente location pour pouvoir à nouveau s'inscrire auprès de la Commune.

**Article 3. Candidatures**

1. Les demandes de logement sont introduites au moyen du formulaire établi en annexe 1.



La candidature est adressée à la Commune, service des Propriétés communales, par lettre recommandée ou y est remise en mains propres contre accusé de réception auprès du guichet du service des Propriétés communales.

Les documents suivants sont à transmettre lors de l'inscription :

- Une photocopie recto/verso de la carte d'identité ou du passeport de tous les membres majeurs du ménage ;
- la composition de ménage délivrée par l'administration communale de résidence du candidat locataire ;
- la preuve des revenus de tous les membres du ménage n'ayant pas la qualité d'enfant à charge. La preuve de ces revenus est, en principe, fournie par le dernier avertissement extrait de rôle reçu par le candidat locataire et afférent à ces revenus ;
- une attestation nominative de l'organisme de paiement des allocations familiales pour tous les enfants à charge faisant partie du ménage. Cette attestation doit avoir été émise maximum 3 mois avant la date de remise du formulaire de demande ;
- une déclaration sur l'honneur mentionnant qu'aucun membre du ménage n'est titulaire d'un droit réel principal ou accessoire sur un bien immobilier affecté au logement ;
- 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.

L'inscription dans le Registre des demandes de location n'est effective que lorsque le dossier est complet et le formulaire d'inscription dûment signé par le(s) demandeur(s). A ce moment, le numéro d'inscription définitif est communiqué par écrit au(x) demandeur(s).

2. Le candidat locataire communique dans un délai maximal de deux mois suivant la communication de son numéro d'inscription définitif, toute modification de la composition de ménage, tout changement d'adresse ou de revenus, ainsi que toutes autres informations qui modifieraient son inscription originale, faute de quoi, sa candidature sera radiée.

Tous les deux ans, la Commune demandera, par courrier recommandé, au candidat locataire de confirmer sa candidature par écrit, ainsi que de mettre à jour son dossier en fournissant les documents mentionnés supra actualisés.

Si le candidat locataire ne réagit pas endéans les deux mois à dater de l'envoi de la demande de confirmation de la candidature, celle-ci sera radiée. Le candidat ainsi radié ne peut plus se réinscrire auprès du service des Propriétés communales de Molenbeek-Saint-Jean endéans un délai de six mois à dater de la réception de la notification de radiation.

#### **Article 4. Registres**

##### *1. Le Registre des demandes de location (ci-après dénommé « Le Registre »)*

Le Registre reprend les candidatures actives (ayant reçu un numéro d'inscription définitif) dans l'ordre chronologique de leur introduction.

La date prise en compte pour l'inscription chronologique visée ci-avant est celle à laquelle la demande est complète et contient l'ensemble des documents exigés par le présent règlement.

Le Registre est tenu sans blanc ni interligne.

Le registre indique :

- Le numéro d'inscription de la candidature ;
- La date et l'heure de l'introduction de la demande complète ;
- Le nombre de personnes composant le ménage ;
- La présence d'une personne handicapée à charge et sans revenus au sein du ménage ;
- La date de la dernière modification ou de la dernière confirmation de son inscription au Registre.

Le Registre ne mentionne pas l'identité des demandeurs. La correspondance entre chaque numéro du registre et l'identité du demandeur n'est accessible qu'au service des Propriétés communales.

Lorsque l'inscription au Registre est faite au nom des deux membres d'un couple, en cas de divorce ou de séparation entérinée par décision officielle, l'inscription restera valable au nom de la personne ayant obtenu la garde légale des enfants et en l'absence d'enfant, au nom de la personne ayant les revenus les plus bas.

### *2. Le Registre d'attribution*

Parallèlement, il est tenu un registre spécifique dit « dit Registre d'attribution » dans lequel sont reprises les inscriptions des candidats locataires à qui un logement a été attribué, l'adresse et la localisation de ce logement, la date de la décision d'attribution par la CALC, la Commission d'Attribution des Logements Communaux, et la date d'entérinement de ladite décision par le Collège des Bourgmestre et Echevins.

### *3. Le Registre des radiations*

Toutes les candidatures radiées, conformément à ce qui est indiqué à l'article 5, §2 du présent règlement, sont quant à elles reprises dans le « Registre des radiations » qui mentionne la cause et la date de la radiation.

Les Registres sont accessibles aux candidats locataires, aux conseillers communaux, aux conseillers du centre public d'action sociale de la présente commune et aux membres du Parlement et du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

## **Article 5 – Radiation du Registre des demandes de location**

### *1 - La radiation sera prononcée :*

- si le demandeur n'a pas confirmé sa candidature endéans les deux mois à dater de l'envoi de la demande de confirmation;
- si le demandeur ne répond plus aux conditions d'admission ;
- si le demandeur a fait une fausse déclaration visant à dissimuler le non-respect d'une condition d'admission ;
- en cas de refus non-motivé de deux propositions de logement (voir article 9 ci-après) ;
- si le demandeur n'a pas communiqué son changement d'adresse.

La décision de radier un candidat locataire doit faire l'objet d'un courrier recommandé au candidat locataire et doit être dûment motivée et datée.

### *2 - Conséquence de la radiation*

Le candidat radié ne peut plus se réinscrire auprès du service des Propriétés communales de Molenbeek-Saint-Jean en vue de bénéficier d'un logement communal endéans un délai



de six mois à dater de la réception de la notification de radiation. Passé ce délai, le candidat précédemment radié devra introduire une nouvelle demande conformément aux dispositions du présent règlement.

Toutes les candidatures radiées sont quant à elles reprises dans le « Registre des radiations » qui mentionne la cause et la date de la radiation.

### 3 - Recours

Tout candidat-locataire qui s'estime lésé par une décision de radiation suite à la confirmation de sa candidature dans les délais impartis peut saisir le Collège des Bourgmestre et Echevins d'un recours contre cette décision.

A peine de nullité, le recours est introduit par courrier recommandé ou contre accusé de réception. Il est signé par le candidat locataire ou son représentant et mentionne les indications suivantes :

- 1° le numéro d'inscription définitif visé à l'article 2, §1er, al.3 du présent règlement ;
- 2° les noms, qualité et, adresse du réclamant ;
- 3° l'objet du recours et un exposé des faits et moyens.

Le recours est introduit, à peine de déchéance, dans le mois de la notification de la décision de radiation.

2. Le Collège des Bourgmestre et Echevins statue dans un délai d'un mois suivant la date de réception du recours introduit conformément aux paragraphes ci-dessus. Le Collège échevinal confirme ou réforme la décision contestée. Dans cette dernière hypothèse, sa décision vaudra décision de maintien de l'inscription dans le Registre des demandes de location.

La décision prise sur recours est notifiée au requérant et indique les voies de recours ordinaires disponibles.

### Article 6. Logement adapté

Le logement à attribuer doit être adapté à la taille du ménage au regard des normes d'occupation définies ci-dessous.

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

1° une chambre pour une personne isolée ou un couple. Les flats et studios sont réservés à des candidats isolés ou en couple;

2° une chambre supplémentaire par enfant.

Cependant, peuvent occuper une seule chambre :

- deux enfants de sexe opposé de moins de 12 ans, à condition que la pièce présente une superficie minimale de 8 m<sup>2</sup>;
- deux enfants de même sexe de moins de 18 ans, à condition que la pièce présente une surface minimale de 8 m<sup>2</sup>;
- trois enfants, qui ne sont pas de même sexe, de moins de 12 ans, à condition que la pièce présente une superficie minimale de 12 m<sup>2</sup>;
- trois enfants de même sexe de moins de 18 ans, à condition que la pièce présente une surface minimale de 12 m<sup>2</sup>;

3° une chambre supplémentaire pour la personne majeure ou le couple membre du ménage;





4° pour une famille monoparentale, le nombre de chambres à coucher nécessaire pour les enfants, conformément à ce qui est prescrit ci-dessus.

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

Est considéré comme sur-adapté, le logement disposant d'au moins 1 chambre excédentaire par rapport à la composition du ménage.

Est considéré comme sous-adapté, le logement composé d'au moins 1 chambre manquante par rapport à la composition du ménage.

Est considéré comme inadapté, le logement sur- ou sous-adapté ou qui ne répond pas au handicap reconnu d'un membre du ménage.

## CHAPITRE 2 : L'ATTRIBUTION

### Article 7. Principe général d'attribution

La décision d'attribution suit l'ordre chronologique d'inscription des candidatures complètes et contenant l'ensemble des documents exigés par le présent règlement dans le Registre des demandes de location qui sont en adéquation avec la localisation et le nombre de chambre du logement mis en location.

Au cours de l'année civile, les logements communaux vides seront donnés en location à raison de 50% auprès de candidats locataires et de 50% auprès de locataires des propriétés communales en demande de mutation.

Le candidat locataire ou le locataire qui a obtenu gain de cause suite au recours qu'il a introduit contre une décision d'attribution d'un logement par la Commune à un autre locataire ou candidat locataire - décision ayant pour effet de le léser - possède un droit absolu à l'attribution du premier logement adapté devenant vacant.

### Article 8 - La Commission d'Attribution des Logements Communaux

A l'initiative du Conseil communal, une Commission d'Attribution des Logements Communaux (CALC) a été créée. Elle est composée de fonctionnaires communaux et de représentants de sociétés immobilières de service public, du Centre Public d'Action Sociale de Molenbeek-Saint-Jean et du monde associatif actif sur le territoire de Molenbeek-Saint-Jean, à l'exclusion de toute personne exerçant un mandat politique.

La Commission se réunit dès qu'un logement peut être donné en location et rend un avis conforme désignant le candidat auquel le logement vacant doit être attribué (en attribution directe ou en mutation). Cet avis est adopté à la majorité simple et transmis au Collège des Bourgmestre et Echevins pour entérinement.

La CALC a également en charge la reconduction des baux des locataires communaux. A l'échéance du bail de 9 ans, puis à l'échéance des périodes de reconduction de 3 ans, la Commission rend également un avis sur le respect des conditions de revenus et l'adéquation du logement à la composition de ménage du locataire.

### Article 9. Procédure d'attribution

1. Chaque fois que la Commune doit attribuer en location un de ses logements, le service gestionnaire contacte par téléphone, par courriel, par courrier recommandé et par courrier simple, les 3 candidats-locataires les plus anciens figurant au Registre des demandes de location, dont la demande est en adéquation avec le logement disponible.
2. Le courrier visé au paragraphe précédent rappellera les règles et critères d'attribution du logement. Par ce courrier, la Commune informe les candidats de la disponibilité du logement et précise le loyer qui en sera demandé sur base de la grille établie à cet effet (voir article 16), le montant des éventuelles charges locatives fixes, les modalités de visite du bien (date, heure, lieu du rendez-vous) ainsi que les modalités suivant lesquelles les candidats locataires peuvent manifester leur accord pour la prise en location du logement. Cet accord devra se faire par écrit (envoyé par courrier recommandé ou déposé auprès du service gestionnaire contre accusé de réception) dans un délai de cinq jours ouvrables à dater de la visite du logement proposé.
3. Parmi les différentes réponses positives de candidats-locataires, est retenu pour l'attribution du logement et proposé à l'approbation de la CALC le candidat satisfaisant à toutes les conditions énoncées dans le présent règlement et dont l'inscription au Registre des demandes de location est la plus ancienne.
4. Par dérogation au paragraphe 3, pour l'attribution des logements subsidiés dans le cadre des contrats de quartier, une priorité absolue est accordée aux personnes qui occupaient les logements avant la réalisation des travaux.
5. Toute décision d'attribution d'un logement est formellement motivée et répond aux prescriptions de la loi du 20 février 1991 dite « Loi sur les Loyers » modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.
6. Le Collège des Bourgmestre et Echevins notifie aux candidats-locataires non retenus, 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.

#### **Article 10 : refus d'un logement proposé**

En cas de refus par le candidat du logement proposé, la CALC analysera les raisons invoquées. Peuvent être considérés comme motivés, les refus :

- pour raison médicale (accompagné de certificats émanant de services médicaux spécialisés) ;
- pour modification récente de la composition de ménage non encore transmise au service gestionnaire ;
- en cas d'impossibilité pour le candidat locataire de rentrer dans les lieux pour cause de force majeure.

L'absence de réponse dans les délais réglementaires (voir supra art. 9) ou le non-respect du rendez-vous fixé pour la visite du logement équivalent à un refus non-motivé.

En cas de cumul de 2 refus non-motivés, la candidature sera proposée à la radiation. Il appartient à la CALC d'examiner les propositions de radiations et d'en décider. Cette radiation de la candidature est assortie d'une interdiction de se réinscrire auprès de la Commune durant la période de six mois qui suit la date de la décision de radiation.

#### **Article 11 : Recours administratif**

1. Une fois l'attribution du logement approuvée par la Commission d'Attribution des Logements Communaux et entérinée par le Collège des Bourgmestre et Echevins, la Commune avertit, par courrier recommandé, les candidats-locataires non retenus en précisant les raisons de leur non-sélection.

Tout candidat-locataire non retenu qui s'estime lésé par une décision d'attribution peut saisir le Collège des Bourgmestre et Echevins d'un recours contre cette décision.

A peine de nullité, le recours est introduit par courrier recommandé ou contre accusé de réception. Il est signé par le candidat locataire ou son représentant et mentionne les indications suivantes :

- 1° le numéro d'inscription définitif visé à l'article 2, §1er, al.3 du présent règlement ;
- 2° les noms, qualité et, adresse du réclamant ;
- 3° l'objet du recours et un exposé des faits et moyens.

Le recours est introduit, à peine de déchéance, dans le mois de la notification de la décision d'attribution.

2. Le Collège des Bourgmestre et Echevins statue dans un délai d'un mois suivant la date de réception du recours introduit conformément aux paragraphes ci-dessus. Le Collège échevinal confirme ou réforme la décision contestée. Dans cette dernière hypothèse, sa décision vaudra décision d'attribution prise en vertu de l'article 9 du présent règlement.

La décision prise sur recours est notifiée au requérant et indique les voies de recours ordinaires disponibles.

Le candidat locataire ou le locataire qui a obtenu gain de cause suite au recours qu'il a introduit contre une décision d'attribution d'un logement par la Commune à un autre locataire ou candidat locataire dispose d'un droit absolu à l'attribution du premier logement adapté devenu vacant. Ce droit absolu a pour conséquence que le candidat visé ici est prioritaire par rapport aux candidats inscrits au Registre des Mutations.

## **Article 12 : Mutations**

### *1. Dispositions générales*

Lorsqu'un logement est disponible pour la location, la Commune peut l'attribuer par priorité à l'un de ses locataires qui occupe un logement inadapté (voir supra article 6) sans préjudice de ce qui est prévu à l'article 11, dernier alinéa du présent règlement.

La mutation donne lieu à la conclusion d'un nouveau contrat de bail.

Les demandes de mutation sont inscrites dans un registre différencié, appelé Registre des Mutations, et y sont classées par ordre chronologique d'introduction des demandes complètes et contenant tous les documents requis en vertu du présent règlement.

Lorsqu'une modification de la composition de ménage d'un locataire intervient, celui-ci est tenu d'en avertir le service des Propriétés communales dans les deux mois qui suivent la dite modification.

Lorsqu'un ménage souhaite héberger une autre personne que les enfants du/des signataire/s du bail, il doit en adresser la demande préalable au service des Propriétés communales. Celle-ci devra faire l'objet d'une validation par la CALC, qui statue positivement ou négativement, dans les 3 mois suivant la réception de la demande, en fonction de l'adaptation ou non du logement (cf article 6).

## 2 - Mutation à la demande d'un locataire

Une demande de mutation doit être introduite par le locataire qui occupe un logement inadapté. Cette demande doit être adressée à la Commune. Toutefois, elle ne peut être introduite que lorsque le locataire remplit les deux conditions cumulatives suivantes:

- il doit être locataire d'un logement communal depuis au moins deux ans.
- Il doit en outre avoir respecté toutes ses obligations vis-à-vis de la Commune (paiement du loyer et des charges, maintien en bon état du logement, respect du règlement d'ordre intérieur ...).

Chaque fois que la Commune souhaite procéder à la mutation de locataires ayant introduit une demande en ce sens, le service gestionnaire contacte par téléphone, par courriel, par courrier recommandé et par courrier simple, les 3 locataires les plus anciens figurant au Registre communal des Mutations, dont la demande est en adéquation avec le logement disponible.

Par ce courrier, la Commune informe les demandeurs de la disponibilité du logement et précise le loyer qui en sera demandé sur base de la grille établie à cet effet (voir Article 16), le montant des éventuelles charges locatives fixes, les modalités de visite du bien ainsi que les modalités suivant lesquelles les candidats à la mutation peuvent manifester leur accord pour la prise en location du nouveau logement. Cet accord devra se faire par écrit (envoyé par courrier recommandé ou déposé auprès du service gestionnaire contre accusé de réception) dans un délai de cinq jours ouvrables à dater de la visite du logement proposé.

Parmi les différentes réponses positives de locataires en demande de mutation, est retenu pour l'attribution du logement le locataire satisfaisant à toutes les conditions imposées par le présent règlement dont l'inscription au Registre des Mutations est la plus ancienne.

Les demandes de mutation font l'objet d'une priorité absolue par rapport aux nouvelles candidatures, à l'exception de celle du candidat qui, suite à un recours, se voit attribuer un logement, et déroge à la primauté de l'ordre chronologique d'inscription au Registre des Mutations lorsque le logement est sur-adapté, c'est-à-dire disposant d'au moins une chambre excédentaire.

Les demandes de mutation émanant de locataires occupant un logement adapté à leur composition de ménage ne sont en aucun cas acceptées.

## 3. Mutation à la demande de la Commune pour occupation d'un logement comportant une ou plusieurs chambres excédentaires

En cas de modification dans la composition du ménage d'un locataire entraînant l'occupation d'un logement comportant une ou plusieurs chambres excédentaires, il sera proposé à la CALC, à l'échéance de l'occupation de 9 ans ou à l'échéance suivante, d'approuver un nouveau bail d'une durée de 3 ans conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables en matière de baux relatifs à la résidence principale du preneur. Au cours de cette période de 3 ans, une proposition unique de mutation vers un logement adapté à sa nouvelle situation de famille sera soumise au locataire. Le locataire devient alors prioritaire sur le candidat-locataire en vue de l'attribution d'un logement vacant. Dans le cas où le locataire refuse cette proposition de mutation, le bail ne sera pas reconduit à l'échéance des 3 ans.

Cette disposition ne concerne pas les locataires âgés de plus de 70 ans.

## 4. Refus d'une proposition de mutation

En cas de refus par le locataire d'un logement adapté à sa composition de ménage, la 1<sup>re</sup> proposition devra être acceptée, faute de quoi, il pourra être mis fin au bail conformément aux dispositions légales applicables en matière de baux relatifs à la résidence principale du preneur.

Le refus du locataire doit être notifié par écrit et adressé au Collège des Bourgmestre et Echevins par lettre recommandée ou déposée auprès du service gestionnaire contre accusé de réception dans un délai de cinq jours ouvrables à dater de la visite du logement proposé.

### 5. Dérogations

En matière de mutation, il peut être dérogé au principe de primauté de l'ordre chronologique d'inscription dans les cas suivant :

- Lorsque la demande émane d'un locataire dont le ménage comprend une personne reconnue handicapée nécessitant une chambre séparée et dont le logement est sous-adapté ;
- Lorsque le logement communal devient inhabitable suite à une calamité survenue indépendamment de la responsabilité du locataire (incendie, inondation, ...)

Le nombre annuel de dérogations ne pourra en aucun cas être supérieur à 5% du nombre de logements attribués en mutation au cours de l'année civile précédente.

### Article 13. Rapport annuel au Conseil communal

Sur base d'un rapport approuvé par la CALC, le Collège des Bourgmestre et Échevins présente annuellement l'ensemble des décisions d'attribution au Conseil communal.

Le rapport annuel mentionne, pour chaque logement attribué :

- les noms des candidats locataires retenus en application de l'article 7 du présent règlement ou, le cas échéant, les motivations qui ont justifié l'application de l'article 11 ;
- les caractéristiques du ménage et du logement ;

Le cas échéant, il inclut un avis de la CALC quant à l'adaptation du présent règlement.

Ce rapport est inclus dans le rapport annuel général de la Commune.

## CHAPITRE 3 : LE CONTRAT DE BAIL

### Article 14. Contrat de bail initial

Pour pouvoir devenir locataire effectif, le candidat doit signer un contrat de bail avec la Commune. Ce contrat contiendra les principales dispositions réglant les droits et obligations des parties.

Le présent règlement s'appliquera au bail visé au paragraphe précédent.

Un règlement locatif complémentaire (appelé Règlement d'Ordre Intérieur – voir annexe 2) est imposé par la Commune; les dispositions de celui-ci qui seraient contraires au présent règlement, au contrat de bail et aux dispositions législatives et réglementaires en matière de bail de résidence principale seront réputées non écrites.



Le premier bail est conclu pour une durée de 9 ans.

## Article 15 - Contrat de bail ultérieur / Renouvellement.

### 1 – Renouvellement

Au cours du bail initial, les parties pourront convenir d'une prorogation du contrat aux mêmes conditions, exception faite de la durée qui pourra différer du bail initial, moyennant commun accord.

A l'échéance du bail initial, si aucune des deux parties n'a manifesté sa volonté d'y mettre fin en notifiant un congé au moins six mois avant cette échéance et après validation de la CALC, le bail est prorogé pour une période de 3 années aux mêmes conditions. Cette décision est notifiée par envoi recommandé au locataire.

Lorsque le locataire quitte un logement inadapté ou devant faire l'objet de travaux importants avant l'échéance initiale du bail, la durée du nouveau bail ne peut excéder une durée cumulative (bail précédent plus nouveau bail) supérieure à la durée du bail initial. Toutefois, sa durée ne peut être inférieure à 3 ans.

Si un bail de 9 ans est interrompu pour cause de mutation, le nouveau bail sera automatiquement conclu pour une durée de 3 ans renouvelables si les conditions d'admission (y compris la condition de revenu majorée de 20%) telles que décrites à l'article 3 sont respectées par le locataire.

### 2 – Modification de la situation du locataire

Un an au maximum et 8 mois au minimum avant la fin de chaque échéance, la situation du locataire est analysée par la CALC. Cette analyse porte sur les éléments suivants:

- conformité des revenus aux plafonds tels que définis à l'article 2 (le calcul s'effectue sur la moyenne des 2 derniers exercices d'imposition) ;
- adéquation de la composition du ménage au logement ;
- respect du paiement des loyers et provisions de charges ou d'un éventuel plan de paiement conclu ;
- tenue du logement en bon père de famille ;
- respect du règlement d'ordre intérieur joint au bail, ...
- respect de l'obligation de demander une mutation lorsque le logement occupé est devenu inadapté.

Si les conditions sont remplies, un nouveau bail est proposé à l'approbation de la CALC (voir *supra* article 8).

Dans le cas où les revenus d'un locataire dépasseraient les seuils d'admission, majorés de 20%, à l'échéance du bail de 9 ans, ou à l'échéance d'une période suivante de 3 ans, il sera proposé à la CALC de mettre fin au bail, conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables en matière de baux de résidence principale.

En cas de modification dans la composition du ménage d'un locataire entraînant l'occupation d'un logement comportant une ou plusieurs chambres excédentaires, il sera proposé à la CALC de mettre fin au bail à l'échéance des 9 ans, conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables en matière de baux relatifs à la résidence principale du preneur. Si l'occupation a dépassé les 9 ans, il sera proposé à la CALC de mettre fin au bail à l'échéance de la période de 3 ans, conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables en matière de baux relatifs à la résidence principale du preneur.



Cependant, en fonction des disponibilités locatives, le locataire concerné se verra présenter, avant l'échéance du préavis de 6 mois, une proposition unique de mutation vers un logement adapté à sa nouvelle situation de famille.

Si le ménage refuse la proposition de mutation ou ne répond pas dans le mois qui suit la proposition de mutation, le bail sera définitivement résilié.

Si la situation telle que constatée sur base de documents légaux en possession du service des Propriétés communales a été modifiée après décision de résiliation du bail prise par la CALC, le ménage a la possibilité d'introduire des documents légaux attestant du caractère obsolète des informations dont dispose la Commune. Le ménage introduit alors une demande de réexamen par la CALC, dans les 60 jours qui suivent la réception du courrier annonçant la résiliation ou la proposition de mutation. La CALC statue définitivement dans les 30 jours qui suivent la réception de la demande de réexamen.

Ces modalités ne s'appliquent pas aux signataires de bail âgés de plus de 70 ans au moment de la reconduction du bail.

### *3 - Fin de bail à la demande du locataire*

Le locataire peut à tout moment mettre fin au bail moyennant un préavis d'un mois minimum et de 3 mois maximum prenant cours le premier jour du mois suivant celui au cours duquel il a été notifié à la Commune. La notification du préavis se fait obligatoirement par lettre recommandée.

### *4 - Fin de bail pour non-respect des conditions, à la demande de la Commune*

Dans les cas repris ci-dessous, la Commune est en droit d'introduire un recours auprès de la juridiction concernée en vue d'une résolution judiciaire pouvant entraîner la fin du bail.

La demande de résolution judiciaire peut découler :

- \*du droit civil (non-paiement du loyer ou des charges)
- \*du non-respect des conditions du bail,
- \*d'une sous-location avérée de la part du locataire,
- \*du fait pour le locataire de devenir titulaire d'un droit réel principal ou accessoire sur un bien immobilier à usage de logement. .

### *5 - Reprise de bail après un divorce, une séparation entérinée par une décision officielle ou une séparation entre cohabitants légaux en cas de présence d'enfant*

En cas de divorce, de séparation entérinée par une décision officielle ou de séparation entre cohabitants légaux, un nouveau bail sera dressé au nom du locataire ayant la garde principale des enfants et souhaitant poursuivre la location. Une demande écrite de reprise de bail en ce sens sera adressée à la Commune par lettre recommandée et contresignée par les deux ex-conjoints ou sur base d'une décision de justice.

En cas de garde alternée, le nouveau bail sera dressé au nom du membre du couple ayant le revenu le plus faible (hors pension alimentaire et allocations familiales).

Lorsque le couple n'a pas d'enfant, un nouveau bail sera dressé au nom du membre du couple ayant le revenu le plus faible.

### *6 - En cas de décès de l'un ou des deux parents*

En cas de décès de l'un ou des deux parents, un nouveau bail sera dressé au nom du tuteur légal des enfants mineurs ou au nom de l'enfant majeur. Une demande écrite de reprise de bail en ce sens sera adressée à la Commune par lettre recommandée et contresignée par le(s) membre(s) survivant(s) du ménage ou par le tuteur légal.

Toutefois, si les héritiers le souhaitent, une demande écrite de fin de bail pourra être adressée par eux à la Commune. La fin de bail sera effective le premier jour du mois suivant.

**CHAPITRE 4 : LE LOYER**
**Article 16 - Calcul du loyer**

Le loyer est établi sur base d'une grille (voir ci-dessous) établie par type de logements, en fonction du nombre de chambres et de la performance énergétique. La grille est indexée chaque année au 1<sup>er</sup> janvier sur base de l'indice santé.

Le loyer fixé sera quant à lui indexé chaque année à la date anniversaire du bail. Le bailleur en informera préalablement le locataire.

Type de logement	Loyer en EUR pour logements peu énergivores*	Loyer minimum avec allocation loyer (en EUR)**	Loyer en EUR pour logements énergivores	Loyer minimum avec allocation loyer (en EUR)
Studio	310,00	90,00	260,00 EUR	40,00
1 chambre	350,00	130,00	300,00 EUR	80,00
2 chambres	415,00	195,00	350,00 EUR	130,00
3 chambres	500,00	280,00	420,00 EUR	200,00
4 chambres	590,00	370,00	500,00 EUR	280,00
5 chambres	720,00	500,00	600,00 EUR	380,00
6 chambres	750,00	530,00	650,00 EUR	430,00
Maison 2 ch	430,00	210,00	360,00 EUR	140,00
Maison 3 ch	510,00	290,00	430,00 EUR	210,00
Maison 4 ch	600,00	380,00	510,00 EUR	290,00
Maison 5 ch	720,00	500,00	600,00 EUR	380,00
Maison 6 ch	750,00	530,00	650,00 EUR	430,00

\* Peu énergivores : catégories A et B - Energivores : catégories C, D, ...

\*\* Montants indicatifs minimum. L'allocation loyer varie entre 15,00 EUR/mois et 220,00 EUR/mois en fonction des revenus des locataires. Elle est fixée et revue annuellement par la Région de Bruxelles-Capitale.

Lorsque le logement n'est pas éligible pour l'application de l'allocation loyer, la Commune appliquera une réduction annuelle comparable à l'allocation loyer. Cette réduction sera soumise à analyse chaque année sur base de l'introduction des documents repris à l'article 17.

Le nouveau bail conclu avec un locataire dont les revenus dépassent les seuils d'admission de moins de 20% se verra appliquer la grille de loyer majorée de 10%.

Le nouveau bail conclu avec un locataire de plus de 70 ans dont les revenus dépassent les seuils d'admission se verra appliquer la grille de loyer majorée de 10%.

**Article 17 – Allocation-loyer**

Si le loyer établi conformément aux articles ci-dessus dépasse 1/3 des revenus du locataire et que le locataire se trouve dans les conditions d'octroi prévues par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21.06.2012 instituant une allocation loyer, celle-ci, telle que proposée par la Région de Bruxelles-Capitale, sera appliquée annuellement par la Commune, à la condition expresse que le locataire fournisse, à la demande de la Commune, les avertissements-extraits de rôle et autres preuves de revenus nécessaires à l'établissement du calcul dès que nécessaire.





Le locataire devra demander chaque année à la Commune le renouvellement de l'application de l'allocation loyer. Sur base des documents actualisés transmis par lui, il sera vérifié s'il répond toujours aux conditions fixées par la Région pour l'obtention de l'allocation et le cas échéant celle-ci sera recalculée.

Seul le locataire pour lequel un loyer a été fixé sur base de la grille reprise à l'article 16 pourra demander l'application de l'allocation loyer.

#### **Article 18 – Charges locatives**

Les charges locatives ne sont pas comprises dans le loyer. Elles correspondent à des dépenses réelles.

Les charges ont trait à des dépenses communes, notamment pour l'entretien, le nettoyage éventuel, la consommation électrique commune, le chauffage... et sont partagées proportionnellement au nombre total de locataires ou de locataires qui en font usage.

Tous les mois, le locataire se verra facturer une somme à titre d'avance sur lesdits frais.

Endéans le mois qui suit le décompte annuel, le locataire a le droit de prendre connaissance des pièces justifiant ledit décompte.

#### **Article 19 - Garantie locative**

La garantie locative ne peut excéder un montant équivalent à deux fois le montant du loyer.

Le locataire verse, en espèces ou électroniquement, au bailleur le montant de la garantie locative. La règle est que la garantie locative soit versée en une seule fois, anticipativement à la signature du bail. La remise des clés du logement est subordonnée à la constitution de la garantie et à la remise de la preuve de la constitution de la garantie au bailleur.

Les intérêts produits sont capitalisés au profit du locataire.

La garantie morale émanant d'un CPAS est acceptée.

### CHAPITRE 5 : LOGEMENTS INITIÉS DANS LE CADRE D'UN PROGRAMME DE SUBSIDIATION

#### **Article 20 – Contrats de quartier**

Sans préjudice de l'application de l'ordonnance du 6 décembre 2012 modifiant l'ordonnance du 28 janvier 2010 organique de la revitalisation urbaine relative à la réglementation des logements construits ou rénovés dans le cadre des contrats de quartier et le Code bruxellois du Logement, le principe fondamental de la primauté de l'ordre chronologique d'inscription est maintenu pour l'attribution.

Il en est de même pour toute législation spécifique relative à l'obtention de subsides permettant la création de logements communaux à caractère social sur le territoire de Molenbeek-Saint-Jean.

### CHAPITRE 6 : ENTRÉE EN VIGUEUR

#### **Article 21 – Application**

Le présent règlement, accompagné de l'ensemble de ses annexes, s'applique à tous les baux en cours et à venir, à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2014 ou à partir du cinquième jour qui suit le jour de sa publication par la voie de l'affichage. Tous les baux en cours restent en vigueur jusqu'à leurs termes ou toute autre cause de rupture du contrat. Les conditions de renouvellement de baux telles que définies à l'article 15 s'appliquent à tous les baux en cours et à venir. En cas de renouvellement ou de mutation, le locataire accepte l'ensemble des modalités présentes dans le présent règlement, en ce compris le caractère adapté du logement et la grille de tarifs. Les loyers peuvent donc varier (à la hausse comme à la baisse). Le locataire signant un nouveau bail peut, le cas échéant, bénéficier d'une allocation loyer telle que définie à l'article 17.

Le présent règlement abroge tous les précédents.

Le règlement entre en vigueur dès le .....



**Annexe 1 au règlement d'attribution des logements communaux**

**FORMULAIRE D'INSCRIPTION**

Indications de service (cadre réservé à l'administration)

Date de réception : ..... N° d'attribution : .....

Veuillez compléter ce formulaire en lettres MAJUSCULES.

Vous ne pouvez déposer qu'un seul formulaire.

Joignez tous les documents nécessaires au formulaire.

**1. CANDIDAT**

**CONJOINT ou COHABITANT**

Nom :	Nom :
Prénom :	Prénom :
Sexe : M - F	Sexe : M - F
Date de naissance :	Date de naissance :
Lieu de naissance :	Lieu de naissance :
N° Registre National* : □□□□□□□□□□	N° Registre national* : □□□□□□□□□□
Nationalité :	Nationalité :
Profession :	Profession :
Handicap : <input type="checkbox"/> oui - <input type="checkbox"/> Non	Handicap : <input type="checkbox"/> oui - <input type="checkbox"/> Non

Téléphone (en journée) :

Autre numéro :

**2. ADRESSE**

Rue :	N° :	Bte :
Code postal :	Commune :	
Adresse courrier (si différente) :		
Rue :	N° :	Bte :
Code postal :	Commune :	

\* Le numéro national est un élément essentiel de la candidature à un logement communal. Vous pouvez le trouver : sur votre carte SIS (mutuelle), sur votre carte d'identité, sur certaines compositions de ménage.

**3. ENFANTS faisant partie du ménage**



Nom et prénom	Date naissance	Sexe	Numéro national	Handicap
		M / F	□□□□□□□□□□	<input type="checkbox"/> oui - <input type="checkbox"/> Non
		M / F	□□□□□□□□□□	<input type="checkbox"/> oui - <input type="checkbox"/> Non
		M / F	□□□□□□□□□□	<input type="checkbox"/> oui - <input type="checkbox"/> Non
		M / F	□□□□□□□□□□	<input type="checkbox"/> oui - <input type="checkbox"/> Non
		M / F	□□□□□□□□□□	<input type="checkbox"/> oui - <input type="checkbox"/> Non
		M / F	□□□□□□□□□□	<input type="checkbox"/> oui - <input type="checkbox"/> Non
		M / F	□□□□□□□□□□	<input type="checkbox"/> oui - <input type="checkbox"/> Non
		M / F	□□□□□□□□□□	<input type="checkbox"/> oui - <input type="checkbox"/> Non

**4. AUTRES PERSONNES faisant partie du ménage**

Nom et prénom	Date naissance	Sexe	Numéro national	Handicap
		M / F	□□□□□□□□□□	<input type="checkbox"/> oui - <input type="checkbox"/> Non
		M / F	□□□□□□□□□□	<input type="checkbox"/> oui - <input type="checkbox"/> Non
		M / F	□□□□□□□□□□	<input type="checkbox"/> oui - <input type="checkbox"/> Non
		M / F	□□□□□□□□□□	<input type="checkbox"/> oui - <input type="checkbox"/> Non
		M / F	□□□□□□□□□□	<input type="checkbox"/> oui - <input type="checkbox"/> Non
		M / F	□□□□□□□□□□	<input type="checkbox"/> oui - <input type="checkbox"/> Non
		M / F	□□□□□□□□□□	<input type="checkbox"/> oui - <input type="checkbox"/> Non
		M / F	□□□□□□□□□□	<input type="checkbox"/> oui - <input type="checkbox"/> Non

**5. POUR REPONDRE AUX BESOINS DES PERSONNES A MOBILITE REDUITE**

1. Y a-t-il dans votre ménage une ou plusieurs personnes qui présentent un handicap locomoteur permanent reconnu à plus de 66% (ou 9 points de perte d'autonomie) nécessitant un logement spécifique ? OUI – NON

Si OUI

a) Jusqu'à quel étage la personne handicapée peut-elle monter sans disposer d'un ascenseur ?

rez-de-chaussée – premier – deuxième – troisième – quatrième



b) Est-il nécessaire, pour un des membres du ménage, que les abords du logement soient accessibles en chaise roulante ?

OUI – NON

c) La personne handicapée doit-elle pouvoir circuler au moins partiellement (séjour et toilette) en chaise roulante dans le logement ?

OUI – NON

d) Est-il nécessaire, pour votre ménage, que le logement soit totalement adapté à la circulation en chaise roulante ?

OUI – NON

## 6. REVENUS

Il est indispensable de fournir la preuve des revenus de **tous** les membres du ménage n'ayant pas la qualité d'enfant à charge (au moyen d'une copie de l'avertissement extrait de rôle afférent à toutes les personnes se trouvant sur la composition de ménage et ne fréquentant pas l'école).

## 7. SITUATION PATRIMONIALE

Les soussignés déclarent sur l'honneur : posséder un bien immobilier<sup>1</sup> en pleine propriété, en emphytéose, en nue-propiété ou en usufruit, que ce soit à usage privé ou professionnel : OUI – NON (biffer la mention inutile)

<sup>1</sup> Le règlement d'attribution prévoit que le ménage dont l'une des personnes qui le composent est propriétaire d'un bien immobilier, y compris à l'étranger, emphytéote, nu-propiétaire ou usufruitier ne peut pas accéder à un logement communal.

**Le candidat est tenu de confirmer sa candidature tous les deux ans et de communiquer dans un délai maximal de deux mois toute modification de la composition de ménage ou tout changement d'adresse, faute de quoi sa candidature pourra être radiée. Seul le formulaire dûment complété, signé et accompagné des annexes requis sera pris en compte.**



Les soussignés déclarent sur l'honneur que les renseignements repris dans le présent formulaire sont exacts et complets et avoir pris connaissance du fait que toute fausse déclaration portant sur les conditions d'admission entraînera la radiation de leur candidature ainsi que l'impossibilité de se réinscrire pendant 12 mois.

Fait à ....., le.....20.....

Signature(s)

Le (la) candidat(e)

Le (la) conjoint(e) ou  
cohabitant(e)

Les autres membres majeurs

NOM, Prénom

.....  
.....

NOM, Prénom

.....  
.....

**Une copie du formulaire d'inscription au registre dans une société immobilière de service public (comme Le Logement molenbeekois) est acceptée, pour autant que le candidat-locataire signe le présent formulaire en y faisant référence et indiquant que les données restent valables.**

**A joindre obligatoirement :**

- Une composition de ménage actualisée, délivrée gratuitement en matière de logement social,
- Pour tous les membres du ménage inscrits sur la composition de ménage qui ne sont pas enfants à charge : le dernier avertissement extrait de rôle (« papier des contributions »),
- Une attestation nominative de l'organisme de paiement des allocations familiales pour tous les enfants à charge faisant partie du ménage,
- Une copie de la carte d'identité (recto/verso) du ou des demandeurs du logement (si la demande est faite au nom des deux conjoints),
- Si un membre de votre famille est atteint d'une infirmité, une copie de l'attestation émanant du Service Public Fédéral Sécurité Sociale,
- Une déclaration sur l'honneur mentionnant qu'aucun membre du ménage ne possède, y compris à l'étranger, en pleine propriété, en nue-propiété en emphytéose ou en usufruit, un bien immeuble affecté au logement.

**Remarques éventuelles :**

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....



## REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR

### 1. JOUISSANCE DES BIENS LOUES

#### Article 1 :

Le locataire s'interdit sans autorisation formelle et écrite de la Commune bailleresse d'utiliser le bien loué à d'autres usages que celui d'habitation.

En conséquence, il est interdit :

- a) d'exercer aucun métier qui constituerait une nuisance pour les voisins ou causerait des dégradations aux locaux; de fabriquer, vendre, emmagasiner des marchandises ou produits quelconques;
- b) de placer des enseignes, réclames, pancartes ou paraboles en façade;
- c) de faire sécher le linge hors des fenêtres ou le long des façades, de secouer des paillassons ou des tapis par les fenêtres;
- d) d'exposer à la vue des usagers du domaine public et plus spécialement sur les terrasses ou balcons, tant en façade principale que postérieure, tous objets tels que matériel de nettoyage et d'entretien (serpillière, raclette, seau, brosse, poubelle, étagère, caisse de vivres et de boissons, tapis, etc...) et autres généralement quelconques. Cependant, la présence de bacs à fleurs est tolérée ;
- e) de jeter des ordures ou déchets dans les W.C., dans les sterfputs, dans les cours, dans les gouttières ou sur les trottoirs. Les frais de désobstruction des appareils et tuyaux seront à charge des locataires;
- f) d'encombrer les lieux communs à l'ensemble des locataires (couloirs, caves communes, ascenseur, cage d'escalier, sortie de secours, locaux techniques, locaux compteurs ...). Tous ces lieux doivent être accessibles aisément tant en cas de danger et d'évacuation urgente qu'en cas d'intervention technique.
- g) d'établir dans les courettes, les cours et dépendances des logements des baraquements, cages ou appentis quelconques. L'établissement des pigeonniers est strictement interdit. Il est également interdit pour des mesures d'hygiène, de fermer les terrasses sauf autorisation expresse de la Commune bailleresse.

#### Article 2 :

Pour des raisons de salubrité et de sauvegarde de l'environnement, le locataire est tenu d'évacuer les ordures ménagères, aux jours et endroits prévus.

#### Article 3 :

Il est strictement interdit de séjourner dans les communs (hall d'entrée, palier, etc...) d'y causer du bruit, d'y laisser jouer les enfants et d'y déposer des objets quelconques. Il est





défendu de circuler sur les terrasses des toitures.

Article 4 :

Les locataires sont autorisés à posséder, à titre de tolérance, un animal (chien ou chat). Toutefois, si cet animal se révélait être source de trouble ou de nuisance dans l'immeuble par bruits, odeurs ou autrement, son propriétaire s'exposerait à toutes mesures envisageables par la Commune bailleresse en vue du remboursement des dégâts éventuels et pourrait être contraint de se séparer, sur-le-champ, de l'animal. Tout contrevenant à cette disposition se verra immédiatement congédié.

Article 5 :

Les locataires veilleront à respecter scrupuleusement les instructions en matière d'utilisation des ascenseurs. Ils feront à leurs enfants ainsi qu'à l'ensemble des personnes composant le ménage, les recommandations qui s'imposent, leur responsabilité étant engagée en cas d'accident survenant à la suite de la non-observation des prescriptions. Les réparations des dégâts causés aux cabines des ascenseurs, aux portes palières (par les fournisseurs, les enfants ou toute autre personne) seront à charge de la communauté.

Article 6 :

Il est prescrit au locataire, en vue d'éviter la discordance dans l'ornementation des fenêtres, tant en façade principale et postérieure (voire latérale) de garnir celles-ci de rideaux unis de ton blanc tombant droit et flou ou de stores adéquats.

Article 7 :

Les voitures d'enfants, motos, vélos ne pourront être garés dans les communs.

Article 8 :

En cas d'absence prolongée, le locataire est tenu de prendre ses dispositions afin de permettre, en cas d'extrême urgence (obstruction, fuite, incendie, etc...), l'accès à son logement. Il avertira donc obligatoirement la Commune bailleresse ou un voisin de la manière dont cet accès pourra être rendu possible. A défaut, tous dégâts résultant de la non-observation de cette prescription sera à charge du contrevenant. La Commune bailleresse se réserve le droit de forcer l'entrée dans le logement, aux frais du locataire, en cas d'urgence impérieuse.

## 2. CONSOMMATION D'EAU, GAZ ET ELECTRICITE

Article 9 :

Le coût de la consommation d'eau, du gaz et de l'électricité, ainsi que les frais de location des compteurs sont à charge du locataire.

## 3. ENTRETIEN ET REPARATION

Article 10 :

Les locataires doivent payer le coût du remplacement des carreaux brisés dans leur logement, des clés perdues, faussées ou brisées et sont responsables des dommages aux peintures, aux enduits, aux portes, aux fenêtres, aux quincailleries, installations des eaux, gaz, électricité et de tous les dégâts qui leur seraient imputables. Les dégradations volontaires donneront lieu à des poursuites judiciaires. La Commune bailleresse ne supporte que les frais d'entretien des toitures, des façades et des grosses réparations.

Article 11 :

Les cheminées devront être ramonées au moins une fois l'an. Le certificat du ramoneur-juré



devra pouvoir être exhibé à toute requête d'un délégué de la Commune ou de toute autre personne ayant qualité de l'exiger.

Article 12 :

Les frais d'entretien intérieur des appartements incombent totalement aux locataires.

Tous les travaux d'entretien devront être exécutés par un personnel qualifié et reconnu comme tel, plus précisément :

- *Arbres*

Le locataire a l'entretien de tous les arbres (y compris arbres fruitiers) qui se trouvent dans le jardin; il doit notamment les tailler et les élaguer. Il n'est toutefois pas obligé de remplacer les arbres morts. Ceux-ci peuvent être enlevés par le bailleur. Il est interdit au preneur d'arracher ou de dégrader les arbres du jardin.

- *Ascenseur*

Le bailleur confie l'entretien de l'ascenseur à des firmes spécialisées et en réclame le coût au locataire.

Si le locataire ou les personnes qu'il a introduites dans les lieux utilisent l'ascenseur de manière inadaptée, le locataire supportera exclusivement tous les frais de réparation.

- *Baignoire*

La baignoire est considérée comme un objet meuble dont le locataire a l'entretien et la surveillance, ce qui implique notamment la vidange et le nettoyage après usage. Le locataire s'abstiendra également d'utiliser des produits acides et éponges à récurer susceptibles d'attaquer l'émail. Le locataire s'engage à éliminer toute trace de calcaire ou de rouille.

- *Boiseries*

Le locataire s'abstient d'entailler la menuiserie, de forer des trous dans les châssis, dans les chambranles ou dans les portes et de fixer des porte-manteaux dans les panneaux de bois. Il veillera à ne pas imprégner de graisse ou de produits liquides l'intérieur des armoires appartenant au bailleur, ou les plinthes.

Le locataire maintiendra libres les conduites d'écoulement des eaux de condensation des portes et châssis des fenêtres qu'il nettoiera régulièrement.

- *Boîte aux lettres*

La boîte aux lettres est à l'usage exclusif du preneur qui l'entretiendra et en réparera les charnières et la serrure. Le locataire remplacera la serrure s'il perd la clé.

- *Cave*

Avant son départ, le locataire doit vider sa cave de tout objet qui s'y trouve et la nettoyer.

- *Charnières*

Le locataire doit les entretenir. Il doit notamment les huiler. Si elles se détachent, il est tenu de les revisser.

- *Chasse d'eau*

Le locataire en a l'entretien. Le locataire réparera les fuites, sauf si elles sont attribuables à la vétusté ou à un vice de construction. Le locataire est également obligé de réparer et de remplacer le mécanisme de manœuvre.

- *Chauffage central*

La Commune bailleuse procède à l'entretien de la chaudière, au moins une fois par an, aux frais du locataire.



En ce qui concerne les radiateurs, le locataire devra veiller à les purger régulièrement.

- *Chauffe-eau (boilers).*

Les soupapes de sécurité des boilers doivent être vérifiées régulièrement afin d'éviter leur entartrage. Le locataire signale immédiatement à la Commune bailleresse l'apparition d'une fuite.

- *Clés*

Lorsqu'il en manque, le locataire doit pourvoir à leur remplacement.

- *Dalles, carrelages et pavements*

L'article 1754 du Code civil met à la charge du locataire le remplacement des dalles, carrelages et pavements qu'il a brisés. Le locataire ne pourra les perforer en aucune manière.

- *Egouts et conduites*

Les égouts doivent être entretenus par le bailleur. Le locataire veillera simplement à ne pas les obstruer. Les graisses liquides (alimentaires et autres) ne peuvent en aucun cas être déversées dans les égouts et conduites. Le débouchage est à charge du locataire.

- *Electricité*

Le locataire veillera à la bonne fixation et au remplacement des interrupteurs, des prises de courant et des soquets brisés ou endommagés, même par usure normale. Il renouvelera également à ses frais, tous les fusibles brûlés.

Il s'interdira de faire des repiquages électriques et devra laisser dépasser les fils en attente des points lumineux d'au moins 10 cm de longueur.

- *Enduits*

Le locataire répare les dégâts causés aux enduits résultant de heurts, percements ou enlèvement de clous, crampons et crochets dans les murs et les plafonds. Cette réparation des enduits vise également les retouches et les réfections de peinture et de tapisseries.

Les dégâts causés aux enduits par infiltration d'eau provenant de toitures ou gouttières incombent au bailleur, à moins que les dégâts ne soient aggravés par la négligence du preneur qui a omis d'en avertir en temps utile le bailleur par lettre recommandée.

- *Eviers et lavabos*

L'entretien et le débouchage en incombent au preneur. Il sera notamment responsable des traces laissées par des récipients trop chauds, des fêlures, éclats et griffes.

- *Façades*

Le locataire sera responsable des dégâts causés par lui, comme par exemple sans que cela soit limitatif, des coulées provenant des bacs à fleurs déposés sur un balcon ou un appui de fenêtre.

- *Gouttières et plates-formes accessibles*

Celles-ci sont entretenues par le locataire.

- *Incendie*

L'article 1733 du Code civil prévoit que le locataire est responsable de l'incendie, SAUF s'il prouve:

- que le feu a pris naissance suite à un cas de force majeure,
- que le feu provient d'une maison voisine.

- *Jardin*

Le locataire devra tondre les pelouses et entretenir les parterres fleuris. Il devra pourvoir au



remplacement des végétaux qui auraient péri.

Le locataire devra traiter les plantes et les arbres contre les maladies dont ceux-ci seraient atteints.

Le locataire s'engage à respecter l'aménagement du jardin et à l'entretenir régulièrement.

Le locataire s'interdira de laisser vagabonder tout animal domestique dans le jardin de manière à ce que celui-ci ne soit pas parsemé d'excréments.

Les toitures vertes ne sont pas considérées comme jardin, elles ne sont pas accessibles au locataire et ne peuvent être piétinées.

- *Linoléum*

Le locataire n'est pas tenu de l'usure normale, mais il est responsable des griffes, déchirures et des traces excessives des meubles lourds.

- *Marbres*

Le locataire doit l'entretenir au moyen de produits adéquats, ne laissant pas de traces jaunâtres. Il s'abstiendra d'y faire des trous ou d'y pratiquer des scellements.

- *Parquets*

Le locataire doit l'entretenir au moyen de produits appropriés tenant compte de son traitement de base.

- *Plomberie*

Le locataire doit entretenir toute l'installation de plomberie. Il doit la préserver contre les effets du gel et ce y compris les compteurs de passage, il doit en éliminer le tartre et le calcaire. Il doit réparer les fuites, sauf si elles sont causées par la vétusté auquel cas il en avisera sur-le-champ le bailleur par courrier recommandé. Il renouvelle les joints de robinet et les entretient soigneusement, il est responsable de l'obstruction des tuyaux de décharge et des dégâts qu'elle pourrait causer à l'immeuble.

- *Portes et fenêtres*

Tous dégâts volontaires ou involontaires occasionnés à la porte d'entrée de l'appartement ou de la cave privative est à la charge exclusive du locataire. Il se chargera en outre de remplacer les vitres cassées.

- *Robinets d'arrêt*

Le locataire en a l'entretien. Les robinets de sécurité ou d'arrêt sont à manipuler régulièrement afin d'éviter qu'ils ne se bloquent.

- *Serrures*

Le locataire doit les graisser et les nettoyer. Lorsqu'elles sont complètement usées, leur remplacement incombe au bailleur.

Il arrive que le locataire fasse placer, à ses frais, une serrure de sécurité soit sur la porte de rue (s'il occupe l'immeuble entièrement) soit sur la porte de son appartement. Dans ce cas, la serrure de sécurité restera acquise au bailleur sans indemnité de sa part.

- *Toiture (y compris toitures vertes)*

Les réparations en incombent au bailleur. Le locataire a toutefois l'obligation d'avertir immédiatement le bailleur de toute défectuosité qu'il pourrait constater par courrier recommandé, sinon il sera responsable de l'aggravation des dégâts.

- *Trottoirs*

Le locataire a l'obligation d'avertir le bailleur de toute défectuosité qu'il constate au trottoir.

Le nettoyage du trottoir, y compris son déneigement, incombe au locataire, comme le prévoit le règlement de police.



- *Vannes thermostatiques*

Le remplacement des vannes thermostatiques est à charge de la commune bailleresse. Le locataire veillera à ne pas fermer l'ensemble des vannes lorsque la chaudière fonctionne.

- *Vitres*

Le locataire assurera le remplacement des vitres brisées ou fendues qu'elle qu'en soit la cause.

Le locataire lavera régulièrement les vitres, y compris celles se trouvant sur son palier et dans la volée d'escalier venant de l'étage inférieur.

- *Volets*

Le locataire doit en assurer le bon fonctionnement en s'en servant régulièrement (le non-usage prolongé pouvant en effet bloquer le mécanisme). Il doit les graisser pour éviter la rouille, sauf pour les volets en PVC. Il doit également remplacer les sangles et les courroies.

Article 13 :

Les entrées, escaliers, paliers et autres endroits communs aux locataires sont entretenus par ceux-ci. Ils s'obligent à entretenir, à tour de rôle, au moins une fois par semaine, la volée d'escalier et le palier conduisant à l'étage inférieur. Les locataires qui auront sali les escaliers et les communs, soit en transportant des matières mouillantes, soit autrement, sont tenus de procéder immédiatement au nettoyage.

Le locataire du rez-de-chaussée devra nettoyer et entretenir le hall commun (y compris les vitres), la porte d'entrée et le trottoir de l'immeuble.

Article 14 :

Les logements doivent être tenus en parfait état d'entretien. Les locataires respecteront la tonalité primitive des peintures (portes, châssis de fenêtres, mobilier de cuisine, murs des terrasses, etc...). Il est défendu d'exécuter ou de faire exécuter aucun travail de peinture extérieure, sans l'accord de la Commune bailleresse.

Le locataire ne pourra tapisser ou repeindre les murs que moyennant l'accord préalable et écrit du bailleur quant au choix des matériaux et des teintes.

Article 15 :

Pour tout ce qui concerne la propreté et la bonne tenue des immeubles, le locataire se soumettra aux avis qui lui seront donnés par les préposés de la Commune.

Article 16 :

L'éradication des nuisibles (insectes et rongeurs) est à charge du locataire.

#### 4. DEMENAGEMENTS ET EMMENAGEMENTS

Article 17 :

Tous les dégâts provoqués au bien loué par le locataire lors de son emménagement ou de son déménagement sont à charge de celui-ci.

Dans le cas des immeubles équipés d'ascenseurs, défense absolue d'utiliser ces derniers pour tout transport mobilier.

#### 5. LOCATION - DIVERS

Article 18 :

Il est expressément prévu par les parties qu'au cas où le locataire serait en retard de



Propriétés  
communales

Administration communale de Molenbeek-Saint-Jean

païement du loyer dix jours après l'échéance de la date prévue à cette fin, la Commune bailleuse peut d'office pratiquer une saisie mobilière entre les mains de l'employeur du locataire, et ce à concurrence des montant dus, tous frais étant à charge du locataire.

-----