

**RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
ADMINISTRATION COMMUNALE DE FOREST**

Extrait du registre aux délibérations du Conseil communal

Présents

Caroline Dupont, *Présidente* ;
Mariam El Hamidine, *La Bourgmestre* ;
Charles Spapens, Ahmed Quartassi, Alain Mugabo Mukunzi, Françoise Père, Maud De Ridder,
Saïd Tahri, Fatima Zohra El Omari, Alitia Angeli, Kris Vanslambrouck, *Échevin(e)s* ;
Marc Loewenstein, Nadia El Yousfi, Denis Stokkink, Dominique Goldberg, Cédric Pierre, Simon
De Beer, Séverine De Laveleye, Christophe Borcy, Xavier Jans, Michael Van Vlasselaer, Nicolas
Lonfils, Francis Dagrin, David Leclercq, Mostafa Bentaha, Marianne Courtois, Joël Elongo-
Lofemba, Samira Bouaid, Stéphane Peycker, *Conseillers communaux* ;
Betty Moens, *Secrétaire communale*.

Excusés

Marc-Jean Ghysseles, Evelyne Huytebroeck, Stéphanie Koplowicz, Isabelle Lukebamoko-Maduda,
Mustapha Al Masude, Valerie Pauwels, Rachid Barghouti, Youssef Lakhoulfi, *Conseillers
communaux*.

Séance du 18.06.24

**#Objet : Régie foncière – Logement – Règlement locatif des logements de la Commune de Forest –
Modification de l'article 3 – Modèle de contrat de bail pour le logement communal assimilé à du
logement social – Prise d'information. #**

Séance publique

TRAVAUX PUBLICS

Propriétés communales et Logement

LE CONSEIL,

Vu le Code bruxellois du logement ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 24 novembre 2016, en particulier
l'article 42 c 3°, ii, relatifs aux conditions de prolongation des baux des logements assimilés à du logement
social au terme du bail de 9 ans;

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 la décision du Conseil Communal du 15 décembre 2020 portant adoption des statuts de la régie foncière
de Forest ;

Vu la décision du Conseil communal du 16 février 2021 adoptant le règlement locatif des logements de la
commune de Forest;

Considérant que l'article 3 du règlement locatif qui est relatif aux conditions de prorogation du bail après le
terme contractuel de 9 ans doit être adapté pour tenir compte des différentes situations locatives;

Considérant qu'avant de prolonger la relation contractuelle avec un locataire au-delà des 9 ans, il convient de
s'assurer qu'il a respecté ses obligations contractuelles, que le ménage est toujours dans les conditions
d'admission au logement communal, le cas échéant assimilé à du logement social, et que le logement est
toujours adapté à la composition du ménage;

Considérant qu'il convient de définir dans le nouvel article 3 ce qu'est un logement sous-adapté soit un
logement auquel il manque au moins une chambre par rapport à la définition du logement adapté de l'article

5 1^{er} du règlement d'attribution;

Considérant que les grands logements disponibles pour une mutation sont très rares dans le parc des logements communaux ;

Considérant que le locataire occupant un logement qui est devenu sous-adapté après 9 ans, doit introduire une demande de mutation, afin que le Collège puisse lui faire une offre, sur base de l'avis de la commission indépendante d'attribution des logements communaux, lorsqu'un logement adapté se libère;

Considérant que l'arrêté susvisé prévoit pour le logement assimilé à du logement social dont les revenus du locataire dépasseraient le plafond d'accès à ce type de logement à l'échéance du bail, que celui-ci peut être renouvelé moyennant un supplément de loyer calculé comme dans le logement social (cotisation de solidarité) lorsqu'un membre du ménage locataire est âgé de plus de 65 ans ou personne handicapée;

Considérant qu'il y a lieu de définir aussi dans le nouvel article 3 ce qu'est un logement sur-adapté soit un logement disposant d'au moins deux chambres excédentaires par rapport au logement adapté tel que défini à l'article 5 § 1^{er} du règlement d'attribution des logements communaux ;

Considérant que pour le logement qui est devenu sur-adapté à l'échéance du contrat de bail, il peut-être indiqué, plutôt que de mettre fin au bail, de proposer de le renouveler pour une durée initiale de trois ans moyennant un supplément de loyer en fonction du nombre de chambres excédentaires;

Considérant que ce supplément ne doit pas être appliqué au ménage dont un membre a plus de 65 ans ou est une personne handicapée, ou qui est inscrit au registre des mutations;

Considérant que ces augmentations de loyer par rapport au premier bail de 9 ans, se font par renouvellement du bail, qui suppose la signature d'un avenant ou d'un nouveau contrat de bail pour fixer le nouveau loyer;

Considérant que dans le cadre de l'article 4 du règlement locatif en vigueur, le locataire peut contester auprès du Collège toute décision du service gestionnaire prise sur base dudit règlement ou du contrat de bail;

Considérant dès lors que la procédure spéciale actuellement prévue à l'article 3 § 4 pour permettre au locataire de demander au Collège une prorogation du bail à titre exceptionnel n'est pas nécessaire, car il peut toujours contester auprès du Collège le préavis donné ou les conditions du nouveau bail sur base de l'article 4 du règlement locatif actuel;

Considérant que pour les logements communaux produits grâce aux subsides de l'autorité supérieure – ce qui est le cas de tous les logements communaux actuels – le cumul du loyer et des suppléments ne peut pas dépasser le plafond fixé par le pouvoir subsidiant;

Considérant qu'en cas de subsides multiples fixant des plafonds de loyers différents, le plus favorable au locataire doit s'appliquer;

Considérant que le Collège a adopté un modèle de bail pour le logement communal assimilé à du logement social adapté à la législation en vigueur;

DECIDE :

A : De modifier l'article 3 du règlement locatif des logements communaux comme suit :

Ancien texte :

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.

Nouveau texte

Article 3. Conditions de prorogation ou de renouvellement du contrat de bail

§ 1 Conditions générales applicables à la prorogation ou au renouvellement

Le locataire doit avoir respecté ses obligations selon les termes du contrat à proroger ou à renouveler. Le ménage respecte les conditions d'admission au registre des candidatures prévues à l'article 2 du règlement d'attribution des logements communaux.

Le locataire fournit à la Commune tous les documents permettant de vérifier le respect de ces conditions 9 mois avant l'échéance du bail.

§ 2 Conditions de prorogation du contrat de bail

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

a) Pour un logement sous-adapté à l'échéance du contrat de bail

Si au cours de la dernière année du contrat de bail, il est constaté que le logement est sous-adapté c'est-à-dire qu'il manque au moins une chambre au logement, par rapport à la définition du logement adapté à la taille du ménage, indiquée à l'article 5 §1^{er} du règlement d'attribution des logements communaux :

- 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 Commission Indépendante d'Attribution des Logements communaux (C.I.A.L).

b) Pour un logement assimilé à du logement social

Les revenus du ménage ne dépassent pas le plafond défini à l'article 2 §2 al. 11 du règlement d'attribution, soit le plafond d'admission au logement social augmenté de 20 pour cent;

§ 3 Possibilités de renouvellement du contrat de bail à l'échéance

a) avec supplément de loyer pour un logement sur-adapté

S'il est constaté au cours de la dernière année du contrat de bail que le logement est sur-adapté, c'est-à-dire dispose de deux chambres excédentaires par rapport à la définition du logement adapté à la taille du ménage, indiquée à l'article 5 § 1^{er} du règlement d'attribution des logements communaux, le Collège pourra proposer un nouveau contrat de bail avec supplément de loyer.

Le montant du supplément mensuel est fixé à 10 % du loyer mensuel par chambre excédentaire. Ce supplément est repris dans le contrat de bail proposé au locataire au plus tard avec le courrier notifiant le préavis de fin du bail à renouveler.

Ce supplément n'est pas applicable au ménage locataire dont un membre a plus de 65 ans ou est une personne handicapée ou qui est inscrit au registre des demandes de mutation.

b) Lorsque les revenus du ménage dépassent le plafond d'admission pour le logement assimilé à du logement social

Si un membre du ménage locataire d'un logement assimilé à du logement social est âgé de plus de 65 ans ou que l'un d'eux est une personne handicapée et que les revenus du ménage dépassent le plafond d'admission, le contrat de bail peut être renouvelé moyennant un supplément calculé selon les dispositions de l'article 143 §§ 1 et 2 du Code bruxellois du logement.

Le Collège communique le nouveau contrat de bail au preneur au plus tard avec le courrier notifiant le préavis de fin du bail.

c) limites à l'augmentation du loyer en cas de renouvellement

En cas de renouvellement du contrat de bail d'un logement communal produit avec un ou plusieurs subsides de l'autorité supérieure prévoyant un plafonnement du loyer applicable à ce logement, le cumul du loyer et des suppléments ne peut pas dépasser le plafond de loyer prévu par la ou les réglementations applicables à ce logement. Lorsque pour un même logement, différents pouvoirs subsidiant fixent des plafonds de loyers différents, c'est le plus favorable au locataire qui s'applique.

§ 4 Fin du contrat de bail

A défaut pour le locataire de respecter les conditions ci-dessus ou de fournir dans les délais les documents permettant d'en vérifier le respect, celui-ci prendra fin moyennant le préavis prévu au contrat de bail.

B : De prendre pour information le modèle de bail pour le logement communal assimilé à du logement social.

29 votants : 29 votes positifs.

AINSI FAIT ET DÉLIBÉRÉ EN SÉANCE.

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

La Présidente,
(s) Caroline Dupont

POUR EXTRAIT CONFORME
Forest

Par le Collège :
La Secrétaire,

Pour la Bourgmestre,
L'Echevin-délégué,

Betty Moens

Maud De Ridder