

Règlement locatif des logements communaux de Forest

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 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.

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.