

SOCIETE ANONYME BRUXELLOISE
DES HABITATIONS
Rue du Midi 154
1000 Bruxelles

1

Règlement d'attribution de la Société Anonyme Bruxelloise des Habitations (SABH)



Tél : 02/538 29 62
Mail : info@sabh-nvbw.be Site internet : -<https://www.sabh-nvbw.be/>

PREAMBULE :

Le présent règlement est pris en application de :

- L'Ordonnance modifiant le Code bruxellois du Logement, visant à renforcer la bonne gouvernance dans le secteur du logement public publiée au MB de 19 avril 2018.
- L'Ordonnance du 17 juillet 2003 telle que modifiée par l'ordonnance du 11 juillet 2013 portant le Code bruxellois du Logement et s'applique aux biens du patrimoine privé de la SABH destinés au logement de résidence principale au sens de la loi sur les contrats de bail ou d'habitation au sens de l'ordonnance du 21 juillet 2017 visant à régionaliser le bail d'habitation.

SECTION I : GENERALITES

Article 1 – Définitions

Au sens du présent règlement, il faut entendre par :

1° Candidat.e locataire : la personne, membre majeur du ménage qui, après avoir déposé un dossier individuel complet tel que défini dans le présent règlement, est inscrit dans le registre chronologique. Le.a candidat.e locataire doit être inscrit.e au registre de la population ou au registre des étrangers et être porteur.euse d'un document de séjour en cours de validité

2° Ménage : l'ensemble des personnes, unies ou non par des liens familiaux, qui vivent habituellement ensemble dans le même logement.

3° Registre chronologique : registre unique où sont inscrits tous les candidats locataires par ordre chronologique et de façon anonyme. Chaque candidat locataire inscrit dans le Registre y est répertorié par un numéro d'ordre qui lui est attribué lors de l'inscription. Ce numéro d'ordre est repris dans toutes les communications. Le Registre est tenu en continu. Tout candidat locataire qui s'est vu attribuer un logement est donc archivé sans que cela ait une conséquence sur le numéro d'ordre unique attribué aux autres candidats locataires.

4° Renouvellement : renouvellement de l'inscription dans le Registre qui doit intervenir dans le mois qui suit l'échéance annuelle ; à défaut, le candidat locataire est radié sans autre formalité.

5° Dossier complet : le dossier doit comporter l'identité complète de chacun des membres du ménage, copie de la carte d'identité de chacun des membres majeurs, preuve des revenus (voir article 4).

6° Radiation : annulation de l'inscription d'un.e candidat.e locataire dans le Registre. S'il sollicite à nouveau son inscription dans le Registre, il.elle est traité.e comme un nouveau.elle candidat.e .

7° Transfert : changement de logement au sein des logements du patrimoine privé. Un transfert peut se faire pour des raisons techniques ou de modification de composition de ménage (diminution ou augmentation du nombre de personnes - voir section VI).

8° Logement pour personne à mobilité réduite (PMR) : logement accessible aux ménages dont au moins une personne dispose d'une attestation de reconnaissance de handicap à 66% délivrée par

3

- 1° la Direction Générale Personnes handicapées du Service public fédéral Sécurité sociale ;
- 2° le Service bruxellois francophone des personnes handicapées de la Commission communautaire française, dénommé « Service Phare » ;
- 3° la « Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap » ;
- 4° l'Agence pour une Vie de Qualité, en abrégé AViQ ;
- 5° l'Office de la Communauté germanophone pour les personnes handicapées (Dienststelle der Deutschsprachigen Gemeinschaft für Personen mit einer Behinderung) ;
- 6° le « Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling en Beroepsopleiding » (VDAB).
Dans ce cas précis, la reconnaissance est limitée aux personnes bénéficiant de « Bijzondere tewerkstellingsondersteunende maatregelen » (BOTM) octroyées par le VDAB pour les travailleurs en situation de handicap et qui a besoin d'un logement adapté.

Article 2 – Champ d'application

Ce règlement s'applique aux logements du patrimoine immobilier de la SABH,

Il ne s'applique pas :

- Aux commerces, parkings et bureaux
- Aux fonctions de logement accessoires d'un bail commercial, ni aux logements de fonction ou de surveillance ou de conciergerie.

SECTION II : LA PROCEDURE A SUIVRE PAR LE CANDIDAT LOCATAIRE

Article 3 – La demande d'inscription dans le Registre

Chaque personne qui souhaite être inscrite dans le registre chronologique comme candidat locataire introduit sa demande :

- en se présentant sur rendez-vous dans les locaux de la SABH sise Rue du Midi 154 à 1000 Bruxelles, sur rendez-vous ;
- par mail à l'adresse info@sabh-nvbw.be.

Le candidat ne recevra un numéro de dossier que si ce dernier est complet (voir article 4).

Article 4 – Conditions et dépôt du dossier individuel par le candidat locataire.

4 Tout candidat locataire doit répondre aux conditions de l'article 6.

Tout candidat locataire doit aussi déposer après prise de rendez-vous ou envoyer par mail, un dossier complet dans les locaux de la SABH composé comme suit :

1° le formulaire de demande prévu à cet effet, daté et signé de sa main. Le candidat locataire y fait choix d'un ou plusieurs quartiers ou immeubles mentionnés dans le formulaire, il peut aussi indiquer le montant maximal de loyer qu'il souhaite payer ;

2° copie d'un document d'identité en cours de validité ;

3° une attestation de composition ménage délivrée par la commune et établie depuis moins de 3 mois ;

4° l'attestation des revenus du ménage (les 3 dernières fiches de salaire de tous les membres majeurs du ménage, allocation sociale, rentes, allocations familiales, pension alimentaire, ADIL, ...) et l'avant-dernier et le dernier avertissement-extrait de rôle (ex : pour une inscription en 2017 : l'AER des revenus de 2014/déclaration de 2015 et l'AER des revenus de 2015/déclaration de 2016) ;

5° les attestations de toute autre source de revenus permanents ;

6° tout document probant susceptible d'ouvrir un droit à des critères d'attribution ou à des priorités au sens de l'article 7 du présent règlement.

Le.a candidat.e locataire est inscrit dans le Registre à la date de réception du dossier complet.

Un accusé de réception daté et signé par l'agent de la SABH attestant du dépôt du dossier complet et comportant le numéro de dossier à mentionner dans chaque communication lui est remis.

Le candidat locataire a l'obligation de communiquer dans le délai d'un mois toute modification de sa composition de ménage, tout changement d'adresse ou toute autre information qui modifierait son inscription originaires ou les caractéristiques du logement demandé, à défaut de quoi sa candidature sera radiée. L'actualisation du dossier en cours d'année ne dispense pas le candidat locataire de demander le renouvellement mentionné à l'article 1^{er}, 4°, selon les modalités prévues par la section VII.

SECTION III : MODE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Article 5 – Procédure d'attribution

§1 Principe-Sélection des candidats

En vue de l'attribution d'un logement déterminé, il est tout d'abord procédé à la sélection des candidats locataires répondant aux caractéristiques du logement les mieux classés par ordre chronologique dans le Registre.

A cette fin, il est notamment tenu compte du nombre de chambres en fonction de la composition de la famille, des choix du candidat locataire.

Les candidatures sélectionnées sont ensuite pondérées sur la base des critères d'attribution visés à l'article 7, §1er.

§2 Visite

Les candidats locataires visés au paragraphe 1^{er} sont invités à visiter le logement par courrier et/ou mail. La liste des candidats invités se limitent à 25. Et c'est sur cette dernière que sont appliqués les points de priorité (famille mono-parentale, locataire de la SABH, handicap...). Le courrier d'invitation précise les modalités de visite, de même que le loyer et une estimation des charges hors consommations privatives.

§3 Manifestation d'intérêt pour le logement visité et sélection du candidat

Le candidat locataire signe le rapport de visite présenté sur place et y indique s'il est intéressé ou non par le logement visité.

Le candidat locataire ayant manifesté son intérêt pour le logement et qui totalise le plus de points se voit attribuer le logement.

A égalité de points après application du §1^{er}, le logement est attribué au candidat locataire dont la demande visée à l'article 3 est la plus ancienne. Dès la décision de l'attribution, les données du candidat locataire figurant au Registre sont annotées et archivées.

Si aucun des candidats locataire ne manifeste son intérêt, il est procédé à une nouvelle sélection comme indiqué au paragraphe 1^{er}.

§4 L'attribution d'un logement est faite par un comité d'attribution composé de :

- Gestionnaire administratif de la SABH, gestionnaire technique en suppléance
- Collaborateur administratif
- Un représentant du CPAS de la Ville de Bruxelles, actionnaire principal.

§5 Information des candidats locataires ci-avant non retenus

La décision de non-attribution du logement est notifiée par courrier à chaque candidat locataire non-retenu. Un recours peut être intenté contre cette décision conformément à la Section IV.

Article 6 – Conditions d’admissibilité comme candidat locataire ou en vue de se voir attribuer un logement

§1 Ne pas être propriétaire

Ne peut être admis le candidat locataire qui est plein propriétaire ou usufruitier, à la date du dépôt de la demande, d’un bien immobilier affecté au logement dont le revenu cadastral non indexé dépasse 745,00 €.

§2 Ne pas être locataire fautif

Ne peut être admis le candidat locataire qui a précédemment conclu un bail avec la SABH et à l’encontre duquel ce dernier a ouvert une procédure de résiliation fautive du bail ou a obtenu une décision de justice défavorable au demandeur au cours des cinq dernières années ou qui a des arriérés de loyer non contestés relatifs au logement actuel ou qui ne respecte pas le règlement d’ordre intérieur après mise en demeure. Pour toute demande de mutation au sens de l’article 14, le locataire doit être en ordre de paiement, soit ne pas avoir des dettes non contestées relatives au logement déjà occupé et respecter le règlement d’ordre intérieur, soit ne pas avoir été mis en demeure en raison du non-respect de l’une des obligations y précisées. Si le candidat locataire n’a pas fait choix d’un loyer maximal, il peut lui être demandé des éléments permettant d’évaluer et de prévenir le risque de surendettement particulièrement lorsque le loyer dépasse 40% des revenus du ménage.

Sera aussi considéré comme fautifs le(s) locataire(s) de la SABH candidat(s) pour un transfert ou un renouvellement de bail, celui(ceux) et elle(s) qui ne respectent pas le règlement d’ordre intérieur reçu lors de la signature du bail et dans le cadre duquel, deux avertissements ont été envoyés au(x) locataire(s).

§3 Plafond supérieur des revenus du candidat locataire pour l’admission au Registre

Les logements de la SABH sont réservés aux candidats locataires dont les revenus imposables globalement pour l’année de référence, seuls ou avec leurs conjoint ou cohabitant, ne sont pas supérieurs au tableau suivant :

Personne Isolée 64.199,50 €

Ménage à 1 revenu 70.190,83 €

Ménage à 2 revenus 73.187,18 €

Par personne supplémentaire à charge le plafond est majoré de 2996,35 €

Pour la détermination du revenu dont il est question ci-dessus, il ne sera tenu compte que de la moitié du revenu imposable globalement du conjoint ou du cohabitant qui a le revenu imposable globalement le moins élevé. La même règle s’applique s’il y a plusieurs co-habitants.

Les montants qui sont communiqués sont les montants de revenus maxima pour un ménage candidat locataire en 2018. Ils sont indexés annuellement le 1 janvier

§4 Compatibilité de la composition du ménage et de la composition du logement

La demande du candidat locataire ne sera admissible que pour autant que la composition du ménage corresponde à un logement considéré comme adapté.

Sont considérés comme logement adapté :

1° studio : pour une personne isolée ou un couple ;

2° appartement d'1 chambre : pour une personne isolée ou un couple ou une famille monoparentale avec maximum 1 enfant de moins de 12 ans

3° une chambre supplémentaire pour :

- 1 enfant de plus de 12 ans ou ;
- 2 enfants du même sexe ayant moins de 12 ans ou ;
- 2 enfants de sexe différent ayant tous deux moins de 9 ans ou ;
- 1 personne handicapée ou ;
- 1 personne majeure ou 1 couple faisant partie du ménage.

Il sera tenu compte des enfants présents dans le ménage de façon non permanente comme suit, sur base de la composition de ménage du candidat locataire ou d'une copie du jugement ou de la convention qui définit les modalités d'hébergement :

- s'il s'agit d'une présence à mi-temps (garde alternée et égalitaire), chaque enfant compte comme membre du ménage à part entière ;
- si l'enfant est présent moins de la moitié du temps (hébergement principal chez l'un des parents et droit de visite pour l'autre), une seule chambre supplémentaire est prise en compte quel que soit le nombre d'enfants.

Article 7 – Attribution de points et critères de priorité

§1 Attribution de points

Les situations décrites ci-après donnent lieu à l'attribution des points mentionnés :

1° ménage monoparental dont le parent quitte dans l'année une institution agréée pour l'accueil des personnes victimes de violence familiale : 1 point

2° ménage dont au moins 1 personne est locataire de la SABH, en règle de ses obligations, et est candidat à un déménagement pour des motifs de modification de la composition du ménage (nombre de personnes) : 5 points

3° ménage comportant une ou des personnes handicapées : 2 points par personne handicapée

4° ménage monoparental avec un ou plusieurs enfants mineurs : 1 point

5° ménage inscrit dans le Registre qui se sépare et dont chacun sollicite une nouvelle inscription individuelle comme prévu à l'article 12 : 1 point.

§2 Priorités

Le Comité d'attribution peut décider que le demandeur se trouvant dans une ou plusieurs des situations visées ci-dessous bénéficie d'une priorité sur les candidats visés à l'article 5§1^{er} :

1° avoir obtenu gain de cause à la suite d'un recours contre une décision de non-attribution d'un logement par la SABH ;

2° être en situation d'urgence extrême au sens de l'ordonnance régionale du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement, soit :

- par urgence extrême, il est entendu les situations suivantes : destruction de logement par des causes naturelles, un incendie, une inondation ou encore les cas de violence familiale caractérisée sur une famille monoparentale et ce, sur base d'une motivation spécifique ;

- occuper un logement dont la libération est rendue nécessaire/indispensable pour des motifs techniques sur base d'éléments précis (il s'agit de répondre aux besoins de gestion de la SABH : exemple : travaux dans un immeuble, le locataire concerné et le locataire en dessous sont concernés,)

Les priorités ci-avant ne sont d'application que pour la première offre de logement adapté proposée par la sabh dans son propre parc ou pour une location dans un logement d'une société partenaire qui aurait été mis à disposition.

SECTION IV : NOTIFICATION ET RECOURS CONTRE LA DECISION D'ATTRIBUTION

Article 8 - Notification

La décision d'attribution est communiquée au candidat locataire désigné par Le Bureau, elle est reportée dans le Registre et les données du candidat y sont archivées.

Les candidats locataires non retenus pour le logement concerné sont aussi informés.

Article 9 - Procédure de recours

Conformément à l'article 32 du Code du Logement, tout candidat locataire qui s'estime lésé par une décision d'attribution d'un logement peut, dans le mois de la notification de la décision de non-attribution, introduire un recours contre cette décision auprès du Gouvernement ou le fonctionnaire délégué à cette fin.

Le candidat qui a obtenu gain de cause suite au recours qu'il a introduit contre une décision de non-attribution d'un logement dispose d'un droit absolu à l'attribution du premier logement adapté devenu vacant. En cas de refus les autres propositions se feront en respectant l'ordre dans le Registre.

SECTION V : DISPOSITIONS PARTICULIERES

Article 10 – Désistement du demandeur

Si le candidat locataire ne donne pas suite à l'invitation à visiter un logement ou ne manifeste pas son intérêt pour le logement proposé dans le cadre de la procédure indiquée à l'article 5, et ce, à 3 reprises, il est automatiquement radié du Registre sans autre formalité sauf lorsqu'il s'agit d'un candidat qui n'a pas fait choix d'un loyer maximal qui refuse parce que le loyer et les charges excèdent les capacités financières du ménage. A titre indicatif, il pourrait en être ainsi lorsque le loyer et charges excèdent 40% des ressources du ménage.

Si la Sabh attribue un logement au candidat locataire et que celui-ci ne donne pas suite à la proposition de bail, il sera réputé se désister du logement attribué.

Un.e candidat.e qui se rétracte une fois après avoir accepté l'attribution d'un logement, se verra rayé du registre pour deux ans.

Sa réinscription en tant que candidat locataire d'un logement ne sera admissible qu'après un délai de 2 ans à compter de la décision d'attribution restée sans suite,

Article 11 - Séparation

Si les membres d'un ménage candidat locataire à un logement inscrits dans le Registre se séparent : les deux sont radiés du Registre et doivent s'inscrire suivant la procédure prévue aux articles 3 et suivant du présent règlement.

Un avenant au bail peut être fait pour le locataire qui reste dans le logement.

Article 12 - Sanction en cas de fausses informations

S'il apparaît lors de l'examen de la demande, qu'un ménage a fait de fausses déclarations, il s'expose à la radiation et au refus d'inscription en tant que candidat locataire d'un logement pendant cinq ans. Il en va de même s'il est déjà inscrit dans le Registre ; en outre, il sera radié du Registre.

S'il apparaît qu'un ménage a obtenu un logement de la SABH grâce à un dossier comportant une ou plusieurs fausses informations, ledit ménage s'expose outre les refus d'inscription cité ci-dessus à un renon et/ou à une procédure en résiliation du bail.

SECTION VI : TRANSFERT

Article 13 – Transfert pour raisons techniques ou de modification de composition de ménage

§1 Transfert pour raisons techniques : celles-ci surviennent lorsque des rénovations lourdes demandent que le locataire quitte les lieux. Dans ce cas, le transfert se fait de manière automatique dans un logement adapté et équivalent.

§2 Modification de composition de ménage (diminution ou augmentation du nombre de personnes) : Dans ce deuxième cas, le locataire s'inscrit dans le registre comme candidat.e et sera invité.e à visiter un logement qui correspond à ses besoins si d'aventure il s'en libère un. L'attribution se fera selon mode d'attribution décrit dans la section III.

Outre ce qui est indiqué aux articles 6 §2 et au présent article, la demande de transfert doit être justifiée par un motif en lien avec la composition de la famille (nombre de personnes) pour autant que le locataire occupe son logement actuel depuis plus de 18 mois.

SECTION VII : PROCEDURE DE RENOUVELLEMENT

Article 14 : Procédure de renouvellement

Tout candidat locataire inscrit dans le Registre doit se présenter dans les locaux de la SABH sur rendez-vous ou envoyer un mail, avec un nouveau dossier complet tel que défini à l'article 4, au plus tard dans le mois qui suit l'échéance annuelle de son inscription afin de la renouveler. A défaut, le candidat locataire est radié du Registre.

SECTION VIII : Entrée en vigueur du règlement d'attribution

Article 15 - Entrée en vigueur du règlement d'attribution

Cette version du présent règlement est approuvé par le conseil d'administration du 13 décembre 2023 et entre en vigueur le 14 décembre 2023.

PREAMBULE	2
SECTION I : GENERALITES	2
Article 1 – Définitions	2
Article 2 – Champ d’application	3
SECTION II : LA PROCEDURE A SUIVRE PAR LE CANDIDAT LOCATAIRE	3
Article 3 – La demande d’inscription dans le Registre	3
Article 4 – Conditions et dépôt du dossier individuel par le candidat locataire	4
SECTION III : MODE D’ATTRIBUTION DES LOGEMENTS	5
Article 5 – Procédure d’attribution	5
§1 Principe-Sélection des candidats	5
§2 Visite.....	5
§3 Manifestation d’intérêt pour le logement visité et sélection du candidat	5
§5 Information des candidats locataires ci-avant non retenus	5
Article 6 – Conditions d’admissibilité comme candidat locataire ou en vue de se voir attribuer un logement 6	
§1 Ne pas être propriétaire	6
§2 Ne pas être locataire fautif	6
§3 Plafond supérieur des revenus du candidat locataire pour l’admission au Registre	6
§4 Compatibilité de la composition du ménage et de la composition du logement.....	6
Article 7 – Attribution de points et critères de priorité	7
§1 Attribution de points	7
§2 Priorités.....	7
SECTION IV : NOTIFICATION ET RECOURS CONTRE LA DECISION D’ATTRIBUTION	8
Article 8 - Notification	8
Article 9 - Procédure de recours	8
SECTION V : DISPOSITIONS PARTICULIERES	9
Article 10 – Désistement du demandeur	9
Article 11 - Séparation	9
Article 12 - Sanction en cas de fausses informations	9
SECTION VI : TRANSFERT	10
Article 13 – Transfert pour raisons techniques ou de modification de composition de ménage	10
SECTION VII : PROCEDURE DE RENOUELEMENT	10