

**RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE  
COMMUNE DE KOEKELBERG**



KOEKELBERG

Extrait du registre aux délibérations du Conseil communal

**Présents**

Philippe Pivin, *Bourgmestre-Président* ;  
Jean-Pierre Cornelissen, Sylvie Andry, Véronique Dewinck-Capelle, Véronique Lefrancq, Abdellatif Mghari, Dirk Lagast, Steve Huyge, *Échevin(e)s* ;  
Claude Debodt, Arlette Genicot - Van Hoeymissen, Mohamed Nasri, Ahmed Laaouej, Fatmir Limani, Tinne Van Der Straeten, Anne Tyssaen, Nadia Badri, Marc Deheyn, Jacques Simillion, Zinev Azmani Matar, Olivier Cuvelier, Marguerite-Marie André-Dumont, *Conseille(è)r(e)s communaux* ;  
Francesca Signore, *Secrétaire communal f.f.*

**Excusés**

Robert Delathouwer, Jeanine Lamote, Khalil Aouasti, Brian Booth, Christiane Raets, *Conseille(è)r(e)s communaux* ;  
Dave Degrendele, *Secrétaire communal*.

**Séance du 17.09.18**


---

**#Objet : Règlement d'attribution des logements communaux. Modifications.#**


---

## Séance publique

Le conseil, en séance publique,

Vu la nouvelle loi communale ;

Vu l'ordonnance du 27 juillet 2017 modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement ;

Vu l'arrêté du 27 mai 2010 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale portant exécution de l'ordonnance du 28 janvier 2010 organique de la revitalisation urbaine ;

Vu l'arrêté du 21 juin 2012 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale instituant une allocation loyer ;

Vu l'arrêté ministériel du 23 janvier 2014 déterminant les normes d'adéquation des logements pour l'application de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 novembre 2013 instituant une allocation de relogement ;

Vu l'arrêté du 21 décembre 2017 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux règles applicables aux logements mis en location par des opérateurs immobiliers publics et par des agences immobilières sociales ;

Vu le courrier du 12 juin 2018 de Bruxelles Logement ;

Vu sa décision du 20 octobre 2014 (A/0001) portant le règlement d'attribution des logements communaux ;

Considérant que la commune dispose de 49 logements faisant partie de son patrimoine privé ;

Considérant que conformément aux dispositions de l'arrêté du 21 décembre 2017 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale susmentionné, il a lieu de modifier le règlement d'attribution des logements communaux pour le rendre conforme,

Décide,

Article 1.- **Objet**

Le présent règlement s'applique à tous les logements communaux à destination de résidence principale faisant partie du patrimoine privé de la commune, à l'exception des logements de transit.

Article 2.- **Inscription au Registre des candidats-locataires****§1. Conditions d'admission au Registre des candidats-locataires**

- Etre âgé d'au moins 18 ans, mineur émancipé ou mineur mis en autonomie à la date d'introduction de la demande ;

- Le candidat-locataire et les membres de son ménage ne peuvent pas être propriétaires en Belgique ou à l'étranger (en pleine propriété, en emphytéose ou en usufruit) d'un bien immeuble affecté au logement ou à usage professionnel ;

#### §2. Conditions d'admission spécifiques

- Pour les logements subsidiés dans le cadre des Contrats de Quartier, le candidat-locataire ne peut pas dépasser les plafonds de revenus d'admission liés à l'indice santé et établis par l'arrêté du 27 mai 2010 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, soit :

€ 22.416,00: pour un isolé ;

€ 24.907,00: pour un ménage avec un seul revenu ;

€ 28.465,00: pour un ménage avec minimum deux revenus ;

Majorés de € 1.779,05 par enfant à charge et de € 3.558,11 par personne handicapée.

#### §3. Modalités d'inscription au Registre des candidats-locataires

Un formulaire d'inscription est disponible sur demande auprès de l'administration communale et sur le site internet de la commune. Le candidat est inscrit au Registre des candidats-locataires lorsqu'il vient en personne avec le formulaire dûment complété et signé par tous les membres majeurs du ménage.

Le candidat locataire produit obligatoirement le jour de sa demande les documents suivants :

- une photocopie recto/verso de la carte d'identité ou du passeport de tous les membres majeurs du ménage ;
- un certificat récent de composition de ménage (maximum 3 mois) ;
- 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 ;
- une déclaration sur l'honneur de chaque membre majeur du ménage mentionnant qu'il n'est pas propriétaire en Belgique ou à l'étranger (en pleine propriété, en emphytéose ou en usufruit) d'un bien immeuble affecté au logement ou à usage professionnel ;
- les justificatifs récents de revenus ou de moyens de subsistance (fiches de salaire, d'allocations diverses, d'indemnités de chômage, d'indemnités pour handicap,...) de tous les membres majeurs du ménage ;
- le dernier avertissement extrait de rôle disponible ;
- tout document jugé utile par l'administration communale pour permettre de déterminer le nombre de points de priorité dont le candidat-locataire pourrait bénéficier.

Si le candidat souhaite conserver les originaux des pièces justificatives, il doit se présenter avec les originaux + une copie de chaque pièce.

Le candidat reçoit, lorsque son dossier est complet, un accusé de réception précisant la date et l'heure de l'inscription, le numéro de dossier et ses obligations dans le cadre du dossier de candidature.

#### §4. Obligations du candidat-locataire

Le candidat-locataire communique dans un délai maximal de deux mois toutes modifications ayant trait à la composition de ménage, à son adresse, son patrimoine ou toutes autres informations de nature à modifier l'inscription originale. A défaut, la candidature sera automatiquement radiée.

Le candidat-locataire renouvelle spontanément et annuellement sa candidature dans les 30 jours qui précèdent ou qui suivent la date anniversaire de son inscription en se présentant à l'administration communale avec tous les documents permettant la mise à jour de sa candidature. Un accusé de réception lui sera remis.

Les déclarations frauduleuses ou inexactes ainsi que les actes de violence dans le cadre de la gestion du dossier entraîneront automatiquement la radiation de la candidature.

#### §5. Le Registre des candidats-locataires

1°- Conformément à l'article 27,§1er, du Code bruxellois du Logement, la commune tient un registre, reprenant dans l'ordre chronologique de l'introduction des demandes, la liste anonymisée des demandeurs pour l'attribution d'un logement.

Le registre central informatisé contient le numéro de la candidature, la date et l'heure de l'inscription, la composition de ménage et le type de logement demandé.

La correspondance entre chaque numéro du registre et l'identité du demandeur n'est accessible qu'au service administratif compétent en vertu de l'article 6 du présent règlement, à la Commission d'attribution visée à l'article 5 et au Collège des Bourgmestres et échevins.

2°- Le Registre reprend également :

- tous les éléments permettant au demandeur de faire valoir des points de priorité sur base de critères supplémentaires conformément à l'article 29, alinéa 2 du Code ;
- si un logement est attribué; son adresse, la date de la décision de l'attribution et les recours éventuels.

3°- Ce registre est consultable, par les candidats-locataires, les conseillers communaux et du centre public d'action sociale ainsi que par les membres du Parlement et du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale dans l'exercice de leur mandat.

4°- Dans un souci de bonne gestion de son patrimoine et des candidatures, la commune établit des listings différenciés en fonction du type de logement (PMR, nombres de chambres,...).

5°- En cas de modification de la composition du ménage impliquant une diminution ou une augmentation du nombre de chambres, le candidat conserve le bénéfice de son inscription.

#### Article 3.- Le caractère adapté du logement

Le logement doit être adapté à la taille du ménage selon les normes d'occupation définies par l'arrêté ministériel du 23 janvier 2014 relatif à l'allocation de relogement.

Le logement doit comporter, en fonction du nombre d'occupants :

1° une chambre de :

- 6 m<sup>2</sup> minimum pour une personne majeure seule ;
- 9 m<sup>2</sup> minimum pour un couple marié ou vivant maritalement.

Toutefois, si le logement ne compte pas d'autre occupant, un flat ou un studio est également admissible. Il doit avoir une surface minimale de 26 m<sup>2</sup> pour une personne seule et de 29 m<sup>2</sup> pour un couple.

2° une chambre additionnelle de :

- 6m<sup>2</sup> par personne majeure seule ou un enfant supplémentaire ;
- 9m<sup>2</sup> par couple marié ou vivant maritalement supplémentaire.

Peuvent loger dans la même chambre :

- deux enfants de sexe différent lorsqu'ils ont moins de douze ans ou deux personnes de même sexe. Dans ce cas, la surface doit être de 9 m<sup>2</sup> minimum,
- trois enfants de moins de douze ans. Dans ce cas, la surface doit être de 12 m<sup>2</sup> minimum.

3° Si le logement est occupé par une personne majeure seule et un ou plusieurs enfants, la personne majeure est autorisée à dormir dans l'espace réservé au coucher situé dans la salle de séjour.

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

#### Article 4.- Critères d'attribution du logement

§ 1. L'ordre chronologique.

La décision d'attribution des logements suit l'ordre chronologique des demandes du registre central qui sont en adéquation avec le nombre de chambres du logement mis en location.

§ 2. Les critères qui pondèrent l'ordre chronologique.

Certains critères objectifs et mesurables donnent droit à des points de priorités qui peuvent être pris en compte et cumulés pour pondérer l'ordre chronologique, selon la cotation suivante :

1 point/an: par année d'ancienneté à la date anniversaire de l'inscription,

1 point: candidat-locataire (ou un membre du ménage) considéré comme handicapé conformément à l'article 135, premier alinéa du Code des Impôts sur les revenus,

1 point: candidat-locataire contraint de quitter son logement en exécution d'un arrêté d'insalubrité ou d'inhabitabilité pris par le Bourgmestre, d'une décision de la Direction de l'Inspection Régionale ou d'un arrêté d'expropriation,

1 point: candidat-locataire ayant un ou plusieurs ascendants faisant partie de sa composition de ménage,

2 points: candidat-locataire seul ayant au moins un enfant à charge,

1 point: couple ayant au moins 2 enfants à charge,

1 point: candidat-locataire âgé de plus de 67 ans requis de quitter son logement pour un motif indépendant de sa volonté ou de son comportement,

1 point: candidat-locataire contraint de quitter son logement suite à une résiliation du bail par le bailleur pour occupation personnelle ou travaux importants tels que définis dans le Code bruxellois du Logement art. 237

§2 et §3.

§ 3. L'allocation-loyer.

L'allocation de loyer couvre la différence entre le loyer demandé et le tiers des revenus mensuels du ménage augmentés le cas échéant du tiers des allocations familiales. Elle ne peut cependant être supérieure à € 220 par mois. Elle n'est pas due si le montant est inférieur à 15 euros.

Conformément à l'arrêté du 21 juin 2012 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale instituant une allocation de loyer, sont éligibles à l'allocation loyer les logements communaux dont le montant du loyer mensuel (indice-santé de base décembre 2012), repris dans le bail, ne dépasse pas les montants suivants :

1. Studio: € 397
2. Appartement 1 chambre: € 461
3. Appartement 2 chambres: € 532
4. Appartement 3 chambres/ Maison 2 chambres: € 647
5. Appartement 4 chambres/ Maison 3 chambres: € 763
6. Appartement 5 chambres ou plus/ Maison 4 chambres ou plus: € 956

Les revenus du ménage du candidat-locataire (indice-santé de base décembre 2012) doivent être inférieurs aux seuils suivants:

- € 19.964,74 pour un candidat-locataire vivant seul,
- € 22.183,05 pour le ménage de plus d'une personne ne disposant que d'un revenu,
- € 25.352,08 pour les ménages d'au moins deux revenus.

Ces montants sont majorés de € 1.901,41 par enfant à charge et de € 3.802,81 par personne majeure handicapée composant le ménage.

§ 4. Les exceptions à l'ordre chronologique.

1° Dérogations :

Conformément à l'article 31 du Code du logement, le Collège des Bourgmestre et Echevins ne peut déroger au Règlement d'attribution que sur avis conforme de la Commission d'attribution et uniquement :

- 1° s'il y a lieu d'appliquer le régime dérogatoire visé à l'article 5 § 2 de l'arrêté du 21 décembre 2017 ;
- 2° lorsque le demandeur se trouve en situation d'urgence extrême ;
- 3° lorsque l'attribution porte sur la location d'habitations adaptées à l'usage de personnes reconnues handicapées ;
- 4° lorsque des logements sont conçus pour des personnes âgées et que ceux-ci bénéficient de services spécifiques ;
- 5° lorsque l'attribution se fait dans le cadre d'un plan de relogement de locataires d'habitations gérées par l'opérateur immobilier public, vouées à réhabilitation ;

Cette dérogation doit être formellement motivée et mentionnée en marge du Registre.

2° Exceptions :

L'ordre chronologique pondéré, le cas échéant, par les critères spécifiques ne s'applique pas :

- aux attributions de logements Contrats de Quartier (sis rue des Tisserands 3 et Armistice 13) pour un candidat-locataire dont les revenus dépasseraient les plafonds de revenus d'admission liés à l'indice santé et établis par l'arrêté du 27 mai 2010 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.
- aux candidats dont la solvabilité ne permettrait pas d'assumer manifestement ses obligations en tant que locataires c'est-à-dire le paiement du loyer, des charges, de l'assurance couvrant le risque locatif ainsi que les réparations locatives. Une estimation raisonnable de la capacité financière du candidat-locataire est que le loyer, hors provision pour charges locatives, ne devrait pas dépasser 40% des revenus nets du candidat.

3° Mutations

Justifiées par des raisons de bonne gestion du patrimoine et uniquement pour cause de logement non-adapté selon les normes d'occupation définies par l'arrêté ministériel du 23 janvier 2014 relatif à l'allocation de relogement les demandes de mutations sont prioritaires sur l'ordre chronologique pour autant que le locataire soit repris dans le Registre comme candidat-locataire en attente de mutation.

Article 5.:- Commission d'attribution

§1 Il est institué une Commission qui a pour mission de rendre un avis conforme sur l'attribution des logements communaux suivant l'ordre chronologique des candidatures reprises dans le registre et en

application des critères et priorités définis dans le présent règlement;

§2 La Commission est composée de quatre membres dont deux membres sont issus du milieu associatif, un membre représentant des SISP et un membre est désigné en sa qualité de conseiller(e) et gestionnaire des logements.

Le président de la commission est désigné par les membres de la Commission en son sein.

§3 Le Comité d'attribution est intégralement renouvelé dans l'année qui suit les élections communales. Les membres sont rééligibles. En cas de démission, de décès, il est procédé à leur remplacement et le successeur achève le mandat de celui dont il prend la place.

§4 La Commission se réunit à la Maison communale sur convocation de son Président dès qu'un logement vacant est mis en location pour valider la liste des candidats-locataires les mieux classés selon l'article 29 du Code et dont la demande est en adéquation avec le logement. Elle établit de ce fait un avis conforme par candidature valable par rapport au logement et attribue au premier candidat qui l'accepte.

Les membres sont convoqués par courrier postal ou par voie électronique au moins 8 jours avant la réunion. Le secrétariat est assuré par le/la conseiller(e) et gestionnaire des logements.

§5 Toutes les décisions sont prises à la majorité des membres présents. Elles sont consignées dans le registre des procès-verbaux des séances et signées par le Président. En cas de parité des voix dans les délibérations, celle du Président est prépondérante. Il en sera fait mention au procès-verbal.

§6 L'avis conforme de la Commission est transmis au Collège des Bourgmestre et échevins, dans le mois qui suit la réunion de la Commission.

#### Article 6.- Procédure d'attribution

##### § 1. La convocation

Les candidats-locataires les mieux classés sont avertis par courrier recommandé ou tout autre moyen permettant d'établir la preuve de la réception du courrier par l'administration communale, qui précise la date et l'heure de la visite, le type de bien proposé, sa localisation, le loyer et les charges demandés. Ce courrier précise en outre les règles et critères d'attribution du logement et reproduit intégralement le Règlement d'attribution.

##### § 2. L'acceptation ou le refus

Lors de la visite d'un logement, le candidat reçoit un document l'enjoignant à accepter ou refuser le logement dans les 5 jours ouvrables qui suivent la date de la visite par lettre recommandée ou tout autre moyen permettant d'établir la preuve de la réception du courrier par la Commission d'attribution.

Une absence de réaction ou une réaction tardive est assimilée à un refus.

Si un candidat-locataire ne se présente pas au rendez-vous fixé pour la visite sans raisons valables, son absence est assimilée à un refus.

Le candidat-locataire peut refuser une seule fois un logement adapté. En cas de second refus, la candidature est radiée du Registre.

Le candidat-locataire peut, sans être sanctionné, refuser un logement qui présente les caractéristiques suivantes :

1° un logement pour lequel le montant du loyer exigible, en ce compris les charges, excède les capacités financières du ménage ;

2° un logement manifestement non-adapté au handicap du candidat-locataire.

Le candidat est tenu de fournir les éléments permettant d'apprécier le bien-fondé du motif invoqué.

##### § 3. L'attribution

Le logement est attribué par le collège des bourgmestre et échevins sur base de l'avis conforme de la Commission au premier candidat-locataire le mieux classé qui accepte le logement.

##### § 4. Le bail

Le logement est donné en location pour une durée déterminée de 1 an, reconductible une fois pour une durée de deux ans. A l'issue de la période de trois ans et en l'absence de renon de la part du preneur et du bailleur, conformément aux dispositions civiles en vigueur concernant les baux à loyer, le bail est réputé avoir été conclu pour une période de 9 ans à compter de la date à laquelle le bail initial de courte durée est entré en vigueur. Le bail ne prend effet qu'à l'expiration du délai de recours.

#### Article 7.- Recours

§1. L'ordre d'attribution est notifié par courrier aux trois candidat-locataires valables les mieux classés. Une fois le logement accepté par le premier dans l'ordre d'attribution, les deux candidats suivants en sont informés par lettre recommandée précisant les motifs de non attribution et les voies de recours.

Un recours leur est ouvert au collège des bourgmestre et échevins s'ils estiment que la décision d'attribution les a lésés.

Le recours doit être introduit dans le mois de la notification de la décision d'attribution définitive par lettre recommandée, date de la poste faisant foi, à l'adresse suivante:

Commune de Koekelberg

Collège des Bourgmestre et Echevins

Place Henri Vanhuffel, 6

1081 Koekelberg

Le recours, de même que le délai pour son introduction, sont suspensifs de la décision attaquée.

§ 2. A partir de la date d'introduction du recours visé au paragraphe précédent, le collège des bourgmestre et échevins statue sur le recours dans un délai d'un mois.

Le Collège des bourgmestre et échevins confirme ou réforme la décision contestée. Dans cette hypothèse, sa décision porte tous les effets d'une décision d'attribution prise en vertu de l'article 6.

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

#### Article 8.- Rapport annuel

Conformément à l'article 32, § 3 du Code, le collège des bourgmestre et échevins fait rapport annuellement de ses décisions d'attribution au conseil communal. Ce rapport mentionne, pour chaque logement attribué, les numéros des demandeurs retenus, le calcul qui a permis de répartir les demandeurs ou, le cas échéant, les motivations qui ont justifié le recours aux dérogations, le demandeur finalement retenu et les caractéristiques de son ménage et du logement.

#### Article 9.- Effet cliquet

Avant le 1er juillet de chaque année, le collège des bourgmestre et échevins communique au Gouvernement l'inventaire, arrêté au 31 décembre de l'année précédente, de tous les logements pour lesquels il est titulaire d'un droit réel principal et qui sont mis en location, ainsi que leur localisation, leur type, leur surface habitable, le nombre de chambres qu'ils comptent, le montant de leur loyer et le nom du locataire.

L'opérateur immobilier public ne peut en aucun cas diminuer le nombre de mètres carrés habitables de son parc de logements locatifs tel qu'établi au 1er juillet de l'année précédente.

#### Article 10.- Dispositions finales

Le présent règlement annule et remplace la règlement d'attribution des logements communaux adopté le 20 octobre 2014 (A/001).

Le conseil approuve.

21 votants : 21 votes positifs.

2 annexes

AINSI FAIT ET DÉLIBÉRÉ EN SÉANCE.

Le Secrétaire communal f.f.,  
(s) Francesca Signore

Le Bourgmestre-Président,  
(s) Philippe Pivin

POUR EXTRAIT CONFORME  
Koekelberg, le 21 septembre 2018

Le Secrétaire communal f.f.,

Par délégation, l'Echevin,

Francesca Signore

Abdellatif Mghari