

Agence Immobilière Sociale IRIS

Règlement d'attribution



Article 1er - Champs d'application

Le présent règlement s'applique à tous les logements offerts en location par l' AIS IRIS, à l'exception des logements de transit, tels que définis par l'article 2,22° du Code du Logement de la région de Bruxelles-Capitale.

Article 2 - Conditions d'admission générales au Registre des candidats locataires

Pour pouvoir être inscrit au Registre des candidats locataires :

- 1°) Le candidat locataire doit obligatoirement être accompagné par un service social d'accompagnement partenaire d'IRIS avec lequel il introduit la demande de logement chez IRIS.
- 2°) Le candidat-locataire doit être majeur, être mineur émancipé ou mineur mis en autonomie. Le mineur mis en autonomie est la personne âgée de moins de dix-huit ans qui bénéficie d'une mesure de suivi en logement autonome déterminée par le Service compétent de l'aide à la jeunesse, fixée par le Tribunal de la jeunesse ou décidée par le CPAS.
- 3°) Aucun membre du ménage du candidat-locataire ne peut posséder, en pleine propriété, en emphytéose ou en usufruit, un bien immobilier affecté au logement ou à un usage professionnel en Belgique et à l'étranger
- 4°) Le ménage du candidat-locataire ne peut disposer de revenus supérieurs au seuil de revenus d'admission au logement social. La preuve des revenus est établie par l'ensemble des derniers avertissement-extraits de rôle disponible pour chacun des membres du ménage. Si ces documents font état de revenus supérieurs alors il incombe au ménage candidat-locataire de prouver qu'au jour de l'inscription le ménage dispose de revenus inférieurs au seuil de revenus d'admission au logement social.
- 5°) Aucun membre du ménage du candidat-locataire ne peut avoir de dettes ou avoir manqué à ses obligations locatives vis-à-vis de l' AIS IRIS.
- 6°) Le candidat locataire est obligé de s'inscrire dans une société de logement social car l' A.I.S. n'est généralement pas propriétaire des biens dont elle a la gestion et peut donc perdre la gestion de celui-ci.

Article 3 - Conditions d'admission spécifiques au Registre des candidats locataires

Outre les conditions d'admission générales prévues à l'article 2, le candidat-locataire qui a besoin d'un logement de type PMR doit produire une attestation d'handicap d'un organisme agréé par la région Bruxelles-Capitale.

Article 4 - Demande de logement

La procédure d'introduction de la demande de logement est fixée selon les règles ci-après :

La demande de logement est introduite par le service social partenaire et le candidat locataire grâce au formulaire d'inscription en ligne figurant sur le site internet d'IRIS www.aisiris.be. Tous les documents doivent être envoyés sur l'adresse email info@svk-iris-ais.be. Tant que des documents restent manquants, le candidat n'est pas inscrit.

Par ailleurs, l'ensemble des documents administratifs justificatifs nécessaires à la demande doivent obligatoirement être annexés dans le formulaire d'inscription en ligne :

- Photocopie recto/verso de la carte d'identité ou du passeport de tous les membres majeurs du ménage ;
- Photocopie de la composition de ménage, délivrée par l'Administration communale ;
- 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 mentionnant qu'aucun membre du ménage ne possède, en pleine propriété, en emphytéose ou en usufruit, un bien immobilier affecté au logement ou à usage professionnel en Belgique et à l'étranger ;
- Les preuves de revenus de tous les membres majeurs du ménage : dernier avertissement extrait de rôle disponible et tout document permettant d'établir le montant des revenus du ménage (attestation du revenu d'intégration sociale du CPAS, allocation handicap, allocation de chômage, mutuelle...) sur une année complète
- Le cas échéant, tout document jugé utile par l' AIS IRIS ou par le candidat locataire ;

A partir du jour où le dossier est complet, une confirmation d'inscription est envoyée au candidat ainsi qu'au service social partenaire. Cette confirmation se fait par email avec la date de l'inscription, le numéro de candidature et le type de logement pour lequel le candidat est inscrit.

Article 5 — Radiation

La demande de logement sera radiée dans les cas suivants :

1. Une rupture d'accompagnement du service social partenaire ayant introduit la demande, pendant la constitution du dossier conduit à une radiation de la candidature.
2. Si, pendant la période d'inscription, les conditions d'admission générales du candidat locataire ne sont plus remplies, le candidat locataire est radié du registre d'inscription.
3. Si le candidat locataire n'est plus demandeur d'un logement, la candidature du candidat locataire est radiée du registre d'inscription.
4. Si un même candidat locataire est invité à plusieurs visites collectives et ne s'y présente pas deux fois de suite et sans motif valable, il sera radié du registre d'inscription.
5. Un candidat locataire qui refuse, sans motif valable, deux fois un logement adapté est radié du registre d'inscription.
6. Si l' AIS constate une fausse déclaration du candidat locataire sur sa composition de ménage, ou la non déclaration des revenus corrects des membres du ménage, celui-ci peut être radié.
7. L' AIS radiera toute demande de logement dont le candidat locataire ne serait plus joignable par l'équipe d'IRIS et le partenaire.

8. Le candidat locataire s'engage à communiquer, de lui-même, soit via le service social partenaire, toute modification de revenus, de la composition de ménage, tout changement d'adresse (postale ou électronique) ou toute autre information qui modifierait son inscription originale, faute de quoi sa candidature pourra être radiée.

En cas de décision de radiation, IRIS envoie, par courrier électronique, au candidat locataire radié l'information de sa radiation et les raisons de celle-ci. Ce courriel est également envoyé en copie au service social d'accompagnement partenaire.

Article 6- Registre

Conformément à l'article 27, § 1er, du Code du Logement de la région de Bruxelles-Capitale, l'ALS IRIS tient un registre informatique, reprenant dans l'ordre chronologique de l'introduction des demandes, la liste anonymisée des demandeurs pour l'attribution d'un de ces logements.

Le registre contient le numéro de la candidature, la date d'inscription, la composition du ménage et le type de logement demandé. Ce registre reprend, pour chaque demandeur identifié par un numéro d'ordre :

- 1°) Les différentes caractéristiques de sa situation dont il est tenu compte pour l'attribution du logement, à l'exception de son identité. Il s'agit à la fois des informations permettant d'identifier le caractère adapté d'un logement disponible, comme à titre non exhaustif la composition familiale, la situation de santé ou l'existence d'un handicap ou d'un problème de santé, etc...
- 2°) Le cas échéant, le logement qui lui a été attribué ;
- 3°) Le cas échéant, l'adresse de ce logement ;
- 4°) Le cas échéant, la date de la décision d'attribution ;
- 5°) Le cas échéant, le motif de radiation du registre.

En cas de modification des caractéristiques de la situation du demandeur, le registre est adapté dans les plus brefs délais.

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'à l'organe de gestion de l'opérateur ou au fonctionnaire délégué.

Ce registre est accessible pour consultation à tout le moins aux demandeurs, aux conseillers communaux, aux conseillers des centres publics d'action sociale de la présente commune et aux membres du Parlement et du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Article 7 - Caractère adapté du logement

Le logement à attribuer doit être adapté à la taille du ménage au regard des normes d'occupation définies à l'article 10 de l'arrêté du 17 décembre 2015 organisant les agences immobilières sociales.

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

- Les studios de moins de 28m² sont réservés aux candidats isolés (min.26m²);
- Les studios de 28m² minimum sont réservés aux candidats isolés ou en couple
- Les appartements d'une chambre sont réservés aux candidats locataires isolés, mariés ou vivant maritalement, et au parent isolé avec un enfant à charge ;

- Une chambre additionnelle par personne majeure seule supplémentaire (min.6m²), enfant supplémentaire (min.6m²) ou couple marié ou vivant maritalement supplémentaire (min.9m²) ;

Cependant, peuvent occuper une seule chambre :

- Deux enfants de sexes différents lorsqu'ils ont moins de douze ans, si la pièce présente une superficie minimale de 9m²;
- Deux enfants de même sexe de moins de dix-huit ans si la pièce présente une superficie minimale de 9m²;
- Trois enfants de sexes différents de moins de douze ans si la pièce présente une superficie minimale de 12m².

Article 8 — Procédure d'attribution du logement

Lorsque conformément à l'article 30 du Code du Logement de Bruxelles-Capitale, l'AIS IRIS doit attribuer en location un de ses logements vacants, le service locatif contacte par téléphone et par voie électronique, les demandeurs figurant au registre ainsi que le service social partenaire, dont la candidature est en adéquation avec le logement disponible. Le classement des candidats locataires est fonction de l'ordre chronologique des inscriptions. Si le candidat locataire n'est pas joignable par ces canaux, le service locatif contacte le service social partenaire qui a inscrit le candidat.

L'AIS IRIS envoie ensuite l'invitation à la visite collective aux candidats locataires sélectionnés, par email, ainsi qu'à leur service social d'accompagnement partenaire. Cette invitation reprend l'adresse du logement, les modalités de visite du bien ainsi que l'ensemble des conditions de location (loyer, charges, garantie, date de prise d'effet de la location, etc...) ainsi que de l'ordre chronologique.

IRIS fait signer une liste des présences aux candidats locataires. Après la visite, ceux-ci doivent se positionner par rapport au logement : intéressé ou pas intéressé. C'est le candidat locataire inscrit depuis le plus longtemps qui a la priorité. S'il refuse le logement, c'est le suivant qui a la priorité et ainsi de suite.

Si le candidat locataire qui a la priorité sur le logement visité souhaite un délai de réflexion, il devra informer IRIS de sa réponse, le jour ouvrable suivant le jour de la visite. À défaut, c'est le candidat locataire suivant présent à la visite qui bénéficiera du logement, et ainsi de suite.

Le candidat locataire qui confirme son intention de prendre le logement en location transmet à IRIS, avant ou pendant la visite, les documents repris dans l'article 4.

Article 9 — Refus d'un logement

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

- Le loyer exigible et les charges locatives, excède les capacités financières du ménage ;
- Un logement manifestement non-adapté au handicap du candidat locataire ;
- Un logement ne comportant pas le nombre de chambres requis eu égard à la composition du ménage ;

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

Aucun ménage candidat locataire ne se verra attribuer un logement si les revenus du ménage sont supérieurs au seuil de revenus d'admission au logement social.

Article 10 — Dérogations

L'AIS IRIS peut déroger au Règlement d'attribution dans les cas suivants :

- Lorsque l'attribution porte sur la location d'habitations adaptées à l'usage de personnes reconnues handicapées ;
- Lorsque l'attribution se fait dans le cadre d'une mutation ;
- Lorsque des logements sont conçus pour des personnes âgées et que ceux-ci bénéficient de services spécifiques ;
- Lorsque l'attribution se fait pour une personne dans un logement solidaire ou intergénérationnel
- S'il y a lieu d'appliquer le régime dérogatoire visé à l'article 39/2 § 2 du présent arrêté ;
- Lorsque le demandeur se trouve en situation d'urgence extrême.

Les situations 4° et 5° sont strictement encadrées par les associations partenaires de l'AIS. Les éventuelles dérogations doivent être formellement motivées et mentionnées en marge du Registre.

Article 11 — Mutations et fin de bail

Tout locataire peut introduire une demande de mutation dûment justifiée. IRIS ne garantit en aucun cas l'effectivité de la mutation.

La demande de mutation ne sera acceptée que si elle concerne l'ensemble des membres du ménage. La mutation ne peut pas impliquer que deux logements de IRIS soient occupés par le ménage qui se serait divisé.

Les demandes de mutations ne sont acceptées qu'aux conditions suivantes :

- Le locataire doit être suivi par un service social partenaire d'Iris
- Le locataire occupe son logement depuis 2 ans au moins
- Le locataire occupe son logement en personne prudente et raisonnable et n'est responsable d'aucun trouble de voisinage
- Le locataire est en ordre de créance depuis au minimum 6 mois
- L'inadaptation du logement ne résulte pas d'une situation connue du locataire au moment de l'attribution

Seuls les motifs suivants seront acceptés :

- Situation financière inadéquate au logement,
- Surpopulation ou sous-population
- Condition médicale justifiée par un certificat médical.

Tout locataire dont la demande de mutation a été acceptée se verra proposer maximum deux propositions de relogement adéquat. Après deux logements refusés, la demande de mutation est annulée.

L'AIS IRIS dispose du droit de proposer une mutation à tout ménage locataire occupant un logement disposant d'une chambre excédentaire vers un logement de plus petite taille. En cas de refus, IRIS s'octroie le droit de mettre fin à son contrat de bail à la prochaine échéance de celui-ci.

Aucune mutation ne sera ni acceptée, ni proposée à un ménage locataire dont les revenus sont supérieurs au seuil de revenus d'admission au logement social ou ayant un arriéré de loyer et/ou de charges locatives

Si, au cours de sa location chez IRIS, un locataire refuse de poursuivre son accompagnement social avec le service social d'accompagnement partenaire, IRIS peut décider de mettre fin à son contrat de bail à la prochaine échéance de celui-ci. La décision sera prise en fonction de

l'évaluation complète du dossier du locataire (dettes envers IRIS, état du logement, absence de preuves de revenus,)

IRIS se réserve également le droit d'effectuer des visites d'évaluation qui détermineront la poursuite de la relation contractuelle entre IRIS et le locataire. Le service social partenaire est invité à assister aux visites d'évaluation.

Article 12 — Recours

§ 1er Le recours en réformation visé par l'article 32, § 2, du Code bruxellois du logement doit être introduit dans le mois de la notification de la décision d'attribution. Ce recours vise toute décision d'attribution d'un logement qui lèse un candidat-locataire, en ce compris une décision d'irrecevabilité.

Ce recours est adressé au fonctionnaire délégué du Gouvernement par lettre recommandée. Le recours indique précisément la décision contestée et les motifs qui le fondent.

§ 2. A partir de la date d'introduction du recours visée au paragraphe précédent, le fonctionnaire délégué du Gouvernement statue sur le recours dans un délai d'un mois.

Le fonctionnaire délégué du Gouvernement confirme ou réforme la décision contestée. Dans cette dernière hypothèse, sa décision porte tous les effets d'une décision d'attribution prise en vertu de l'article 7. En cas de silence au terme de ce délai d'un mois, le recours est réputé fondé.

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

§ 4 : Le candidat locataire qui a obtenu gain de cause suite au recours qu'il a introduit contre une décision d'attribution d'un logement dispose d'un droit absolu à l'attribution du premier logement adapté devenu vacant.

§ 5 : L'usage de cette voie de recours n'empêche pas l'introduction d'un recours selon les voies ordinaires.

Article 13 - Bail

Le logement est donné en location, dans le respect des dispositions civiles en vigueur concernant le bail de résidence principale.