

AISAC

agence immobilière sociale d'anderlecht cureghem asbl

Règlement d'attribution de l'Agence Immobilière Sociale d'Anderlecht Cureghem (AISAC)

Article 1 – Champs d'application

Le présent règlement s'applique à tous les logements offerts en location par l'AISAC.

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

Pour pouvoir être inscrit au Registre des candidats-locataires :

1°) Les candidatures sont introduites exclusivement par l'Union de Locataires d'Anderlecht Cureghem (ULAC), service social conventionné avec l'AISAC.

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 immeuble affecté au logement.

4°) Le ménage du candidat-locataire ne peut disposer de revenus supérieurs au seuil de revenus d'admission au logement social.

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

Outre les conditions d'admission générales prévues à l'article 2, le candidat -locataire qui souhaite se voir attribuer un logement situé soit au rez-de-chaussée, soit déservi par un ascenseur doit répondre à l'une des conditions particulières suivantes:

- produire une attestation d'handicap
- attester par certificat médical du problème de santé ou de mobilité

Article 4 - Demande de logement

Toute demande de logement doit être formulée à l'Union de Locataires d'Anderlecht Cureghem (ULAC).

Le candidat-locataire doit avoir complété le formulaire de demande de logement de l'AISAC. Ce formulaire est disponible à l'ULAC sur simple demande.

- Par ailleurs l'ensemble des documents administratifs nécessaires à la demande doivent être annexés au formulaire
- 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, et d'une ancienneté d'un mois maximum

- les preuves de revenus de tous les membres du ménage n'ayant pas la qualité d'enfant à charge : dernier avertissement extrait de rôle disponible ou à défaut, tout document permettant d'établir le montant des revenus du ménage
- 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
- le cas échéant, tout document jugé utile par l'AISAC ou par le candidat-locataire.

La demande de logement est transmise par l'ULAC à l'AISAC.

Tout candidat-locataire ayant adressé un dossier complet, recevra la confirmation écrite de son inscription, la date d'introduction de sa demande ainsi que le numéro de son dossier.

Le candidat-locataire s'engage communiquer à l'AISAC, endéans les deux mois, toute modification qui interviendrait dans sa composition de ménage, ses coordonnées, ses revenus, ou tout autre élément qui modifierait la nature de sa demande, faute de quoi sa candidature pourra être radiée.

Article 5 – Registre

L'AISAC tient un registre, reprenant l'ordre chronologique de l'introduction des demandes, la liste anonymisée des demandeurs pour l'attribution d'un logement. Ce registre reprend, pour chaque demandeur identifié par un numéro d'ordre :

- ▶ la composition familiale
- ▶ la présence éventuelle d'un handicap ou d'un certificat médical pour l'octroi d'un rez-de-chaussée ou d'un logement pourvu d'un ascenseur
- ▶ le cas échéant, le logement qui a été attribué au demandeur, ainsi que l'adresse de ce logement et la date de la décision d'attribution
- ▶ le cas échéant, le(s) refus de logements, visités ou non par le candidat-locataire, ainsi que l'adresse de ce(s) logement(s)
- ▶ le cas échéant la date et le motif de la radiation de la demande

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

Article 6 – Mise à jour du registre

Le candidat locataire confirme annuellement entre le 1er et le 31 janvier sa candidature au registre en faisant parvenir au Service Social Conventionné une composition de ménage et une copie du dernier avertissement extrait de rôle.

A défaut de réception des documents pour le 28 février, un contact téléphonique sera pris avec le candidat locataire. Si le contact n'a pu être établi, un courrier de rappel lui est envoyé.

A défaut de réception des documents pour le 31 mars, le candidat est informé par courrier recommandé de l'annulation de sa candidature.

Article 7 – Caractère adapté du logement

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

- ▶ les studios sont réservés aux candidats isolés
- ▶ les appartements d'une chambre sont réservés aux candidats-locataires isolés, mariés ou vivant maritalement
- ▶ une chambre additionnelle par personne majeure seule supplémentaire, enfant supplémentaire ou couple marié ou vivant maritalement supplémentaire.

Cependant, peuvent occuper une seule chambre :

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

- Trois enfants de sexes différents de moins de douze ans si la pièce présente un superficie minimale de 12m² ;
- Trois enfants de même sexe de moins de dix-huit ans si la pièce présente un superficie minimale de 12m² ;

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

Article 8 – Procédure d'attribution d'un logement

Lorsque l' AISAC doit attribuer un de ses logements vacants, elle contacte les demandeurs figurant au registre, dont la candidature est en adéquation avec le logement disponible et qui sont les mieux classés en vertu de l'ancienneté de la demande.

L'invitation à visiter le logement envoyée au candidat mentionne clairement le numéro d'ordre du candidat.

L'absence de suite donné à une proposition de visite de logement sera considérée comme un refus et pourra donc conduire à une radiation du candidat-locataire du registre (voir article7).

Par dérogation, les logements situés au rez-de-chaussée ou desservis par un ascenseur peuvent être proposés prioritairement aux candidats ayant fait état dans leur formulaire de candidature de problèmes de santé ou de mobilité, justifiés par un certificat médical ou une attestation de handicap.

Le candidat est informé que le logement est proposé sous réserve du contrôle que toutes les conditions d'admission de la candidature sont bien remplies:

- si la composition de ménage n'est pas adaptée au logement proposé, la candidature est remise en attente;
- si les conditions de revenus ou de propriétés ne sont pas remplies, le candidat est informé par courrier recommandé de l'annulation de sa candidature.

Article 9 – Refus d'un logement

Tout candidat-locataire a le droit de refuser un logement adapté. Deux refus de logement et/ou de visite de logement sans motif(s) valable(s) seront sanctionnés par la radiation du candidat-locataire du registre. Le candidat-locataire radié a la faculté de réintroduire une nouvelle demande de logement.

Le candidat est informé par courrier recommandé de l'annulation de sa candidature.

Article 10 – Mutations et fin de bail

Tout ménage locataire de l' AISAC dont la composition de ménage correspond au logement à attribuer, se verra proposer le logement prioritairement.

L'ULAC, partenaire à l'origine de la création de l' AISAC, est en charge de l'accompagnement social de ses propres membres, logés dans des logements gérés actuellement par d'autres AIS. Ces logements sont destinés à revenir à terme dans le patrimoine locatif de l' AISAC.

Afin de permettre un suivi et une fluidité de l'accompagnement social de ces ménages, la priorité en cas de logement à attribuer pour une mutation leur est élargie.

La liste de ces membres est jointe au présent règlement à la demande et est définitivement fermée au 1er janvier 2015.

Si plusieurs ménages sont éligibles, la priorité ira au ménage locataire le plus ancien. Les demandes de mutation interne sont prioritaires par rapport aux nouvelles candidatures.

Toute demande de mutation doit remplir l'ensemble des conditions suivantes :

- être adressée par écrit ou par e-mail à l'ULAC qui transmet la demande à l' AISAC.
- être justifiée par l'un des éléments suivants : inadéquation entre la taille du logement et la composition de ménage, incompatibilité entre le logement et l'état de santé du locataire (attestée par certificat médical).

- L' AISAC peut proposer une mutation à tout ménage locataire occupant un logement disposant d'une chambre excédentaire vers un logement de plus petite taille.
- L' AISAC peut proposer une mutation à tout ménage locataire occupant un logement dont le coût est trop élevé pour le ménage vers un logement moins onéreux.

Art 11 - Recours

En cas d'annulation d'une candidature, de toute contestation d'une décision d'attribution ou de la contestation d'une décision d'irrecevabilité d'une candidature, un recours interne peut être introduit par le candidat locataire auprès de l'ULAC.

Le recours doit être adressé par écrit au Conseil d'Administration de l' AISAC.

En outre, le candidat locataire peut introduire un recours externe en réformation visé par l'article 32 §2, du Code. Ce recours doit être introduit dans le mois de la notification de la décision d'attribution.

Ce recours peut viser toute décision qui lèse un candidat-locataire. 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.

A partir de la date d'introduction du recours 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, si le recours concerne une décision d'attribution, sa décision porte tous les effets d'une décision d'attribution.

En conséquence, le candidat locataire dispose d'un droit absolu à l'attribution du premier logement adapté devenu vacant. La décision prise sur recours est notifiée au requérant et indique les voies de recours ordinaires disponibles.

A défaut de notification de la décision dans un délai de 40 jours faisant suite au dépôt à la poste du recommandé d'introduction du recours, le requérant peut, par lettre recommandée, adresser un rappel au fonctionnaire délégué du Gouvernement. Si, à l'expiration d'un nouveau délai de 20 jours prenant cours à la date du dépôt à la poste de l'envoi recommandé contenant rappel, le requérant n'a pas reçu de décision, son recours est réputé fondé.