

## Règlement d'attribution des logements communaux

### Article 1er - Champ d'application

Le présent règlement s'applique à tous les logements mis en location par la Commune, à l'exception des logements de transit tels que définis par l'article 2, 22° du Code bruxellois du Logement.

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

Pour pouvoir être inscrit au Registre des candidats-locataire:

- 1 Le candidat-locataire doit être majeur, 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).
- 2 Aucun membre du ménage du candidat-locataire ne peut posséder, en pleine propriété, en emphytéose ou en usufruit, en tout ou en partie un bien immeuble affecté au logement en Belgique ou à l'étranger.
- 3 Le ménage du candidat-locataire ne peut disposer de revenus supérieurs aux plafonds de revenus d'admission dans le logement social (voir annexe 1).
- 4 Le candidat-locataire ne peut avoir de litige, ni avoir de créances locatives, ni avoir manqué à ses obligations vis-à-vis de la Commune.
- 5 Au moins un des membres du ménage n'ayant pas la qualité d'enfant à charge doit être inscrit dans le registre de la population ou des étrangers.

### 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 souhaite se voir attribuer un logement soit situé au rez-de-chaussée, soit desservi par un ascenseur, doit fournir une attestation médicale émanant d'un médecin spécialisé qui démontre d'un problème de santé ou de mobilité.

### Article 4 - Demande de logement

§ 1. La procédure d'introduction de la demande de logement est fixée selon les règles fixées ci-après. Les demandes de logement sont introduites au moyen d'un formulaire papier disponible sur le site internet de la Commune ou sur demande auprès de l'administration communale. Le formulaire est dûment complété et signé par le candidat-locataire et par tous les autres membres majeurs du ménage.

Le formulaire doit obligatoirement être accompagné des documents suivants :

1. une photocopie recto/verso de la carte d'identité ou du passeport de tous les membres majeurs du ménage;
2. une composition de ménage délivrée par l'administration communale depuis moins de 3 mois;
3. 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;
4. une déclaration sur l'honneur mentionnant qu'aucun membre du ménage ne possède, en pleine propriété, en emphytéose ou en usufruit, un bien immeuble affecté au logement en Belgique ou à l'étranger;

5. 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 autre document permettant d'établir le montant des revenus des membres du ménage;
6. une attestation nominative de l'organisme de paiement des allocations familiales pour tous les enfants à charge faisant partie du ménage. Cette attestation doit avoir été émise maximum 3 mois avant la date de remise du formulaire de demande.

§ 2. La candidature est adressée à la Commune par lettre recommandée ou y est déposée contre accusé de réception. Le cachet de la poste ou la date de l'accusé de réception font foi quant à la date d'introduction de la candidature.

Dans les quinze jours ouvrables de l'introduction de la candidature, l'administration communale indique au candidat, le cas échéant, les documents manquants nécessaires à l'examen de sa demande. Dans ce cas, à dater de la date d'envoi du recommandé, le candidat-locataire dispose d'un délai de quinze jours ouvrables pour compléter son dossier.

§ 3 Lorsque la candidature est complète, le candidat-locataire reçoit par courrier un accusé de réception mentionnant la date de l'inscription dans le Registre, le numéro de candidature et les obligations à respecter pour le suivi de son dossier.

§ 4. Le candidat-locataire communique dans un délai maximal de deux mois, toute modification de la composition de ménage, tout changement d'adresse ou toute autre information qui modifierait son inscription originale, faute de quoi sa candidature pourra être radiée.

Lorsque l'inscription au Registre est faite au nom des deux membres d'un couple, en cas de divorce ou de séparation entérinée par décision officielle, l'inscription restera valable au nom de la personne ayant obtenu la garde légale des enfants et en l'absence d'enfant, au nom de la personne ayant les revenus les plus bas.

§ 5. Le candidat-locataire confirme, à chaque demande de la Commune, sa candidature. La confirmation est adressée à la Commune, par courrier recommandé ou y est déposée contre accusé de réception, dans les 30 jours qui suivent l'envoi de la demande. Les documents repris au § 1 du présent article 4 y sont joints.

A défaut, la Commune adresse au candidat-locataire un courrier, par recommandé ou par tout autre moyen permettant d'établir la preuve de la réception du courrier, l'informant qu'il sera radié du registre s'il ne confirme pas son inscription dans le mois de la réception de ce courrier.

#### Article 5 – Registre

§ 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 de ses 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 : la composition familiale, les revenus du ménage, l'existence d'un handicap ;

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, son éligibilité à l'allocation-loyer ;
6. 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.

La correspondance entre chaque numéro du registre et l'identité du demandeur n'est accessible qu'au service gestionnaire ou au fonctionnaire délégué.

§ 2. 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 commune et aux membres du Parlement et du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

#### Article 6 - Caractère adapté du logement

Le logement à attribuer doit être adapté à la taille du ménage au regard des normes d'occupation définies par 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.

Est adapté à la taille du ménage, le logement qui comporte, 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. Dans ce cas, 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 marié ou vivant maritalement.

2. une chambre additionnelle de :

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

Toutefois, il est permis de faire 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. en dérogation à l'alinéa 1° du présent paragraphe, 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.

Le ou les enfants sont logés dans une ou des chambres en tenant compte des dispositions prévues à l'alinéa 2° du présent paragraphe.

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

#### Article 7 - Procédure d'attribution du logement

§ 1. Lorsque, conformément à l'article 30 du Code bruxellois du Logement, la Commune doit attribuer en location un de ses logements vacants, le service compétent veille à contacter par téléphone, par

courrier recommandé, ou par tout autre moyen permettant d'établir la preuve de la réception du courrier, les demandeurs figurant au registre, dont la candidature est en adéquation avec le logement disponible et qui sont les mieux classés en vertu du présent article.

Ce courrier adressé aux demandeurs concernés contient les informations suivantes :

- la disponibilité et le type de logement concerné;
- l'adresse du logement concerné
- le loyer qui en sera demandé;
- le montant des éventuelles charges locatives fixes;
- les modalités de visite du bien, à savoir la date, l'heure et le lieu du rendez-vous;
- les modalités, en ce compris le délai, suivant lesquelles les demandeurs peuvent manifester leur accord pour la prise en location du logement;
- le cas échéant, son droit au bénéfice d'une allocation-loyer;
- les règles et critères d'attribution du logement, le courrier reproduit intégralement le texte du Règlement d'attribution adopté par la Commune.

§ 2. A l'exception des dérogations visées à l'article 10 du présent règlement, le Collège des Bourgmestre et Echevins attribue le logement, au candidat-locataire inscrit au Registre depuis le plus longtemps, parmi les différents candidats ayant adressé, dans les formes et délais prévus, une réponse positive au courrier visé au paragraphe 1er.

§ 3. Conformément à l'article 29 du Code bruxellois du Logement, le classement des candidats est fonction de l'ordre chronologique des demandes d'inscription au registre qui sont en adéquation avec le nombre de chambres du logement mis en location ou le type de logement.

§ 4. Le Collège des Bourgmestre et Echevins statue sur avis conforme de la Commission d'attribution des logements communaux (voir article 8).

§ 5. Le Collège des Bourgmestre et Echevins notifie aux candidats-locataires non retenus, visés au § 1er du présent article les motifs de non-attribution et les informent des voies et délais de recours, par courrier recommandé ou par tout autre moyen permettant d'établir la preuve de la réception du courrier et de sa date de réception.

#### Article 8 - Commission d'attribution des logements communaux

§ 1er. Pour l'attribution en location de logements par une Commune, une commission d'attribution des logements communaux (CALC) indépendante est créée par le Conseil communal.

Apolitique, celle-ci est composée de fonctionnaires communaux, d'un représentant du CPAS de Molenbeek-Saint-Jean, d'experts en logement, de représentants de sociétés immobilières de service public et de membres du secteur associatif, actifs sur le territoire de la Commune.

§ 2. En application du présent règlement, la CALC se réunit dès qu'un logement vacant est mis en location et rend un avis désignant le candidat auquel le logement vacant doit être attribué. Cet avis est adopté à la majorité simple et transmis au Collège des Bourgmestre et Echevins pour ratification. Toute décision d'attribution d'un logement est formellement motivée.

/



Commune de MOLENBEEK-SAINT-JEAN

Gemeente SINT-JANS-MOLENBEEK

Rue du Comte de Flandre 20 / Graaf van Vlaanderenstraat 20  
Bruxelles 1080 Brussel

La CALC a également en charge la reconduction des baux des locataires communaux. A l'échéance du bail de 9 ans, puis à l'échéance des périodes de reconduction de 3 ans, elle rend un avis sur le respect des conditions de revenus et l'adéquation du logement à la composition de ménage du locataire.

#### Article 9 - Refus d'un logement

Tout candidat-locataire a la possibilité de refuser un logement adapté. Ce refus doit être motivé et adressé à la Commune par lettre recommandée, par mail à [propr.communes1080@molenbeek.irisnet.be](mailto: propr.communes1080@molenbeek.irisnet.be) ou être déposée auprès du service communal compétent contre accusé de réception dans le délai prescrit dans le courrier d'invitation à la visite.

En cas de refus par le candidat du logement proposé, la CALC analysera les raisons invoquées. Peut être considéré comme motivé, un refus :

- pour raison médicale (accompagné de certificats émanant de services médicaux spécialisés) ;
- pour modification de la composition de ménage non encore transmise au service gestionnaire;
- en cas d'impossibilité pour le candidat locataire de rentrer dans les lieux pour cause de force majeure ;
- en cas de proposition d'un logement pour lequel le montant du loyer exigible, en ce compris les charges, excède les capacités financières du ménage. A charge du candidat locataire d'apporter la preuve que le loyer dépasse un tiers de ses revenus totaux (allocations familiales comprises) et après vérification par le service compétent de la non-applicabilité de l'allocation-loyer régionale ou communale ;
- en cas de proposition d'un logement manifestement non-adapté au handicap du candidat locataire.

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

L'absence de réponse dans les délais prescrits dans le courrier d'invitation à la visite ou le non-respect du rendez-vous fixé pour la visite du logement équivaut à un refus non-motivé.

Dans le cas où le courrier d'invitation envoyé par recommandé revient à la Commune avec une mention indiquant un changement d'adresse, le service compétent effectue une recherche de la nouvelle adresse au Registre National et y envoie un courrier demandant au candidat-locataire la mise à jour (voir article 4 § 5) de son dossier dans les 30 jours qui suivent l'envoi de cette demande. La mise à jour analysée, si le candidat-locataire répond toujours aux conditions d'admission, il est invité à la prochaine visite d'un logement adapté à sa composition de ménage.

A défaut de la remise des documents dans les délais fixés, l'absence à la visite équivaudra à un refus non-motivé.

En cas de cumul de 2 refus non-motivés, la candidature sera proposée à la radiation. Il appartient à la CALC d'examiner les propositions de radiations et d'en décider. Cette radiation de la candidature est assortie d'une interdiction de se réinscrire auprès de la Commune durant la période de six mois qui suit la date de la décision de radiation.

Le candidat-locataire qui refuse un logement, après l'avoir accepté en bonne et due forme, hors cas de force majeure laissé à l'appréciation de la CALC, se verra proposer à la radiation immédiate. Cette

/



Commune de MOLENBEEK-SAINT-JEAN

Gemeente SINT-JANS-MOLENBEEK

Rue du Comte de Flandre 20 / Graaf van Vlaanderenstraat 20  
Bruxelles 1080 Brussel

radiation de la candidature est assortie d'une interdiction de se réinscrire auprès de la Commune durant la période de six mois qui suit la date de la décision de radiation.

#### Article 10 – Dérogations

Le Collège des Bourgmestre et Echevins ne peut déroger au Règlement d'attribution que sur avis conforme de la CALC et uniquement :

1° s'il y a lieu d'appliquer le régime dérogatoire visé à l'article 5 §2 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux règles applicables aux logements mis en location par certains opérateurs immobiliers publics

2° lorsque le demandeur se trouve en situation d'urgence extrême. La situation d'urgence extrême est déterminée sur les bases d'un rapport social établi par un travailleur social du service compétent et sur avis préalable des services d'urgence de la Commune (SCAV et PUIC), à l'exception des membres de ces services siégeant au sein de la CALC. Le rapport social doit être approuvé par la CALC à l'unanimité de ses membres ;

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'une mutation (lorsque le logement est sur-adapté, lorsque le logement est sous-adapté et que le ménage compte en son sein une personne reconnue moins-valide nécessitant une chambre séparée, lorsque le logement est devenu inhabitable suite à une calamité survenue indépendamment de la responsabilité du locataire, c.-à-d. un incendie, une inondation, etc.) ;

6° lorsque l'attribution se fait dans le cadre d'un plan de relogement de locataires d'habitations vouées à réhabilitation.

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

#### Article 11 – Mutations

§ 1. A sa demande, le locataire occupant un logement devenu inadapté peut se voir proposer de visiter deux logements adaptés vacants. Le caractère adapté du logement est apprécié par la CALC en fonction des critères tels que la taille du logement ou l'accessibilité.

§ 2. Les demandes de mutation font l'objet d'une priorité absolue par rapport aux nouvelles candidatures lorsque le logement est sur-adapté à la composition du ménage.

§ 3. Une visite unique de logement peut être proposée à tout ménage locataire occupant un logement sur-adapté en vue d'une mutation vers un logement de taille moins importante adapté à la composition actuelle du ménage. En cas de refus, le bail du locataire ne sera pas reconduit à sa prochaine échéance. Cette modalité ne s'applique pas aux signataires de bail âgés de plus de 70 ans.

§ 4. Les demandes de mutation sont inscrites sur une liste différenciée appelée Registre des mutations et y sont classées par ordre chronologique.

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

- le locataire occupe son logement depuis au moins deux ans.
- le locataire respecte toutes ses obligations vis-à-vis de la Commune (paiement du loyer et des charges, maintien en bon état du logement, respect du règlement d'ordre intérieur ...)
- le locataire occupe un logement devenu inadapté : surpopulation, sous-occupation, problème d'accessibilité

§ 6. Toute décision d'attribution d'un logement communal dans le cadre d'une mutation est formellement motivée par une décision de la CALC et entérinée par le Collège des Bourgmestre et Echevins.

§ 7. En cas de refus par un locataire en demande de mutation d'une première proposition de logement adapté à sa composition de ménage, la proposition suivante devra être acceptée, faute de quoi, il pourra être mis fin au bail à sa prochaine échéance conformément aux dispositions légales applicables en matière de baux relatifs à la résidence principale du preneur.

Le refus du locataire doit être notifié par écrit et adressé au Collège des Bourgmestre et Echevins par lettre recommandée, par mail ou déposée auprès du service gestionnaire contre accusé de réception dans le délai prescrit dans le courrier d'invitation à la visite.

#### Article 12 – Recours

§ 1. 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 qui lèse un candidat-locataire, en ce compris une décision d'irrecevabilité prise sur la base de l'article 4, § 5, du présent règlement.

Ce recours est adressé au Collège des Bourgmestre et Echevins 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 Collège des Bourgmestre et Echevins statue sur le recours dans un délai d'un mois.

Le Collège des Bourgmestre et Echevins 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.

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

En cas de silence au terme de ce délai d'un mois, le recours est réputé fondé, sauf en cas de situation exceptionnelle empêchant le Collège des Bourgmestre et Echevins de se réunir.

#### Article 13 – Bail

§1. Le logement est donné en location, dans le respect des dispositions en vigueur concernant les baux d'habitation.

§2. Lorsque le locataire quitte un logement inadapté ou devant faire l'objet de travaux importants avant l'échéance initiale du bail, la durée du nouveau bail ne peut excéder une durée cumulative (bail précédent plus nouveau bail) supérieure à la durée du bail initial. Toutefois, sa durée ne peut être inférieure à 3 ans.

---

Si un bail de 9 ans est interrompu pour cause de mutation, le nouveau bail sera automatiquement conclu pour une durée de 3 ans renouvelable si les conditions d'admission telles que décrites à l'article 2 sont respectées par le locataire.

§3. Un an au maximum et 6 mois au minimum avant la fin de chaque échéance, la situation du locataire est analysée par la CALC. Cette analyse porte sur les éléments suivants:

- conformité des revenus aux plafonds tels que définis à l'Annexe 1 ;
- adéquation de la composition du ménage au logement ;
- respect du paiement des loyers et provisions de charges ou d'un éventuel plan de paiement conclu ;
- tenue du logement en bon père de famille ;
- respect du règlement d'ordre intérieur joint au bail, ...
- respect de l'obligation de demander une mutation lorsque le logement occupé est devenu inadapté.

Si les conditions sont remplies, un nouveau bail ou une reconduction tacite est proposé à l'approbation de la CALC.

Dans le cas où les revenus d'un locataire dépasseraient les seuils d'admission, majorés de maximum 20%, à l'échéance du bail de 9 ans, ou à l'échéance d'une période suivante de 3 ans, il sera proposé à la CALC de mettre fin au bail, conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables en matière de baux de résidence principale.

§4. En cas de modification dans la composition du ménage d'un locataire entraînant l'occupation d'un logement non adapté, il sera proposé à la CALC de mettre fin au bail à l'échéance des 9 ans, conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables en matière de baux relatifs à la résidence principale du preneur. Si l'occupation a dépassé les 9 ans, il sera proposé à la CALC de mettre fin au bail à l'échéance de la période de 3 ans, conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables en matière de baux relatifs à la résidence principale du preneur.

Cependant, en fonction des disponibilités locatives, le locataire concerné se verra présenter, avant l'échéance du préavis de 6 mois, une proposition unique de mutation vers un logement adapté à sa nouvelle situation de famille. Si le ménage refuse la proposition de mutation ou ne répond pas dans le mois qui suit la proposition de mutation, le bail sera définitivement résilié. En cas de non-disponibilité d'un logement adapté vacant, un nouveau bail de 6 mois à 1 an sera conclu - renouvelable avec une durée maximale de 2 ans. Une proposition de mutation sera faite durant ces baux de courte durée en fonction des disponibilités.

§5. Si la situation telle que constatée sur base de documents légaux en possession du service des Propriétés communales a été modifiée après décision de résiliation du bail prise par la CALC, le ménage a la possibilité d'introduire des documents légaux attestant du caractère obsolète des informations dont dispose la Commune. Le ménage introduit alors une demande de réexamen par la CALC, dans les 60 jours qui suivent la réception du courrier annonçant la résiliation ou la proposition de mutation. La CALC statue définitivement dans les 30 jours qui suivent la réception de la demande de réexamen.

Ces modalités ne s'appliquent pas aux signataires de bail âgés de plus de 70 ans au moment de la reconduction du bail.

§6. Le locataire peut à tout moment mettre fin au bail moyennant un préavis d'un mois minimum et de 3 mois maximum prenant cours le premier jour du mois suivant celui au cours duquel il a été notifié à la Commune. La notification du préavis se fait obligatoirement par lettre recommandée.

§7. Dans les cas repris ci-dessous, la Commune est en droit d'introduire un recours auprès de la juridiction concernée en vue d'une résolution judiciaire pouvant entraîner la fin du bail.

La demande de résolution judiciaire peut découler :

\*du droit civil (non-paiement du loyer ou des charges)

\*du non-respect des conditions du bail,

\*d'une sous-location avérée de la part du locataire,

\*du fait pour le locataire de devenir titulaire d'un droit réel principal ou accessoire sur un bien immobilier à usage de logement en Belgique ou à l'étranger.

§8. En cas de divorce, de séparation entérinée par une décision officielle ou de séparation entre cohabitants légaux, un nouveau bail sera dressé au nom du locataire ayant la garde principale des enfants et souhaitant poursuivre la location. Une demande écrite de reprise de bail en ce sens sera adressée à la Commune par lettre recommandée et contresignée par les deux ex-conjoints ou sur base d'une décision de justice.

En cas de garde alternée, le nouveau bail sera dressé au nom du membre du couple ayant le revenu le plus faible (hors pension alimentaire et allocations familiales).

Lorsque le couple n'a pas d'enfant, un nouveau bail sera dressé au nom du membre du couple ayant le revenu le plus faible.

§9. En cas de décès de l'un ou des deux parents, un nouveau bail sera dressé au nom du parent survivant ou du tuteur légal des enfants mineurs. Une demande écrite de reprise de bail en ce sens sera adressée à la Commune par lettre recommandée et contresignée par le tuteur légal.

Toutefois, si les héritiers le souhaitent, une demande écrite de fin de bail pourra être adressée par eux à la Commune. La fin de bail sera effective le premier jour du mois suivant.

§10. Le loyer est établi sur base d'une grille (voir annexe 2) établie par type de logements, en fonction du nombre de chambres. La grille est indexée chaque année au 1<sup>er</sup> janvier sur base de l'indice santé.

Le loyer fixé sera quant à lui indexé chaque année à la date anniversaire du bail. Le bailleur en informera préalablement le locataire.

§11. Si le loyer établi conformément à la grille dépasse 1/3 des revenus du locataire et que le locataire se trouve dans les conditions d'octroi prévues par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21.06.2012 instituant une allocation loyer, celle-ci, telle que proposée par la Région de Bruxelles-Capitale, sera appliquée annuellement par la Commune, à la condition expresse que le locataire fournisse, à la demande de la Commune, les avertissements-extraits de rôle et autres preuves de revenus nécessaires à l'établissement du calcul dès que nécessaire.

Le locataire devra demander chaque année à la Commune le renouvellement de l'application de l'allocation loyer. Sur base des documents actualisés transmis par lui, il sera vérifié s'il répond toujours

/



Commune de MOLENBEEK-SAINT-JEAN

Gemeente SINT-JANS-MOLENBEEK

Rue du Comte de Flandre 20 / Graaf van Vlaanderenstraat 20  
Bruxelles 1080 Brussel

aux conditions fixées par la Région pour l'obtention de l'allocation et le cas échéant celle-ci sera recalculée.

Lorsque le logement n'est pas éligible pour l'application de l'allocation loyer, la Commune appliquera une réduction annuelle comparable à l'allocation loyer. Cette réduction sera soumise à analyse chaque année sur base de l'introduction des documents repris ci-dessus au §11 du présent article.

Seul le locataire pour lequel un loyer a été fixé sur base de la grille reprise (voir annexe 2) pourra demander l'application de l'allocation loyer.

§12. Le nouveau bail conclu avec un locataire dont les revenus dépassent les seuils d'admission de maximum 20% se verra appliquer la grille de loyer majorée de 10%.

Le nouveau bail conclu avec un locataire de plus de 70 ans dont les revenus dépassent les seuils d'admission se verra appliquer la grille de loyer majorée de 10%.

§13. En cas de problèmes techniques nécessitant des travaux impossibles à réaliser sans un départ du locataire, le locataire qui remplit ses obligations locatives et respecte les conditions énumérées à l'article 2 pourra, sur proposition de la Commission d'Attribution des Logements Communaux (CALC), voir son bail suspendu et se voir proposer, en fonction des disponibilités et une seule fois, soit un logement de transit communal (gérés selon un autre règlement), soit un logement communal avec un bail dont la durée maximale est fixée à deux ans. Ces opérations-tiroirs locatives, pour motif technique, s'effectueront sur base d'un rapport circonstancié complet soumis à la CALC qui jugera de la pertinence d'une dérogation éventuelle à l'inscription au registre des mutations. En cas de non-disponibilité d'un logement de transit ou communal adapté vacant, le bail prendra fin à son échéance afin de permettre aux Propriétés communales d'effectuer les travaux. En cas de refus du locataire de déménager de son logement le temps de la réalisation des travaux, le bail prendra fin à son échéance afin de permettre aux Propriétés communales d'effectuer les travaux.

#### Article 14 - Rapport annuel au Conseil communal

Conformément à l'article 32, § 3 du Code bruxellois du logement, le Collège des Bourgmestre et Echevins fait rapport annuellement de ses décisions d'attribution au Conseil Communal.

Ce rapport mentionne, pour chaque logement attribué, les noms des demandeurs retenus, le calcul qui a permis de départager 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 15 – Application

Le présent règlement, accompagné de l'ensemble de ses annexes, s'applique à tous les baux en cours et à venir, à partir du 1<sup>er</sup> décembre 2025 ou à partir du cinquième jour qui suit le jour de sa publication par la voie de l'affichage. Tous les baux en cours restent en vigueur jusqu'à leurs termes ou toute autre cause de rupture du contrat. Les conditions de renouvellement de baux telles que définies à l'article 13 s'appliquent à tous les baux en cours et à venir. En cas de renouvellement ou de mutation, le locataire accepte l'ensemble des modalités présentes dans le présent règlement, en ce compris le

/



Commune de MOLENBEEK-SAINT-JEAN

*Gemeente SINT-JANS-MOLENBEEK*

Rue du Comte de Flandre 20 / *Graaf van Vlaanderenstraat 20*  
Bruxelles 1080 *Brussel*

---

caractère adapté du logement et la grille de tarifs. Les loyers peuvent donc varier (à la hausse comme à la baisse).

Le présent règlement abroge tous les précédents.

Le règlement entre en vigueur dès le 1<sup>er</sup> décembre 2025.

\*\*\*\*\*