

Règlement pour l'achat d'un logement auprès du Community Land Trust Bruxelles (CLTB)

*Règlement soumis au Conseil d'Administration le du CLTB le 04/02/2016.
Mise à jour suite aux modifications soumises aux CA du 14/12/2017 et du
28/01/2020 (en bleu).*

NOTE : Ce règlement n'est d'application pour les projets pilotes que dans la mesure où il est compatible avec les arrêtés de subventionnement reçus par la Fondation et avec les informations communiquées officiellement aux candidats propriétaires pour ces projets.

1. LE CANDIDAT PROPRIÉTAIRE

Bien que l'attribution et l'acquisition d'un logement CLTB soit réservée aux personnes répondant aux conditions d'accès définie dans le présent règlement, le statut de candidat propriétaire est ouvert à toute personne majeure, sans condition de revenus notamment. Pour devenir candidat propriétaire, il faut avoir suivi une réunion d'inscription collective et avoir transmis au CLTB un exemplaire original du formulaire « demande d'inscription comme membre candidat propriétaire d'un logement CLTB » dûment complété et accompagné de tous les documents requis qui y sont mentionnés.

Ce formulaire est établi par le CLTB et peut être remis, sur simple demande, par le CLTB aux personnes qui en font la demande.

La candidature est adressée par lettre recommandée au siège du CLTB, ou y est déposée contre accusé de réception. Le cachet de la poste ou la date de l'accusé de réception fait foi quant à la date d'introduction.

Obligations du candidat propriétaire

Chaque candidat propriétaire s'engage à constituer une épargne mensuelle de 10€ par mois auprès de la coopérative CREDAL SCRL jusqu'à ce qu'il devienne propriétaire d'un logement CLTB.

En cas de retard de plus de 3 mois dans la constitution de cette épargne, le CLTB donnera 3 mois au candidat propriétaire pour régulariser sa situation. Si le candidat propriétaire reste défaillant à l'issue des 3 mois de sursis, il sera radié de la liste des candidats propriétaires.

2. LE NUMÉRO D'ORDRE DU CANDIDAT PROPRIÉTAIRE

Dès que son dossier est complet et que le premier versement auprès de CREDAL SCRL a été effectué, le candidat propriétaire se voit attribuer un numéro d'ordre qui détermine son ancienneté dans la liste des candidats propriétaires.

Si deux candidats propriétaires ont la même date d'inscription, un tirage au sort est effectué par le Comité d'Attribution du CLTB.

Le CLTB tient à jour un registre actualisé des candidats propriétaires à son siège social.

Le numéro d'ordre est attribué au candidat propriétaire et à son conjoint ou cohabitant légal. Ils conservent ce numéro d'ordre tant qu'ils ne sont pas radiés de la liste des candidats propriétaires. En cas de séparation ultérieure du couple, les deux individus auront alors le même numéro d'ordre. Si besoin, le CLTB les départagera par tirage au sort.

Les candidats propriétaires qui le souhaitent sont autorisés à transmettre leur numéro d'ordre à une personne qui figurait sur leur composition de ménage au moment de l'inscription et qui était mineure à l'époque et majeure actuellement. Le candidat désigne le bénéficiaire de ce numéro d'ordre et doit prouver que ce bénéficiaire faisait partie de sa composition de ménage au moment de l'inscription.¹

3. LES COMITÉS D'ATTRIBUTION ET DE RECOURS

Comité d'Attribution

Le Comité d'Attribution est composé de trois membres désignés par le Conseil d'Administration de l'Association Community Land Trust Bruxelles, chaque catégorie d'administrateurs pouvant désigner un membre. À défaut, le Bureau du Conseil d'Administration fait fonction de Comité d'Attribution.

Il se réunit dès qu'un logement peut être attribué et lorsque le besoin s'en fait ressentir. Il a pour mission d'attribuer tous les logements du CLTB selon les critères définis dans le présent règlement. Il a pouvoir décisionnel sur toute question relative à l'attribution de logements aux candidats propriétaires, à la détermination de leur catégorie ou au nombre de chambres minimum de leur logement.

Il peut valablement se prononcer si deux membres sont présents et ses décisions doivent être prises à la majorité des deux-tiers.

A moins que l'un des membres du comité ou le coordinateur de l'asbl estiment qu'une réunion est nécessaire, les décisions peuvent se prendre par mail. Dans ce cas, au moins deux membres doivent avoir répondu et les décisions doivent être prises à l'unanimité.

¹ Modification soumise au CA du 14/12/2017

Dans les cas de litige concernant l'attribution d'un logement, le Comité d'Attribution doit tout mettre en œuvre pour résoudre ce litige avant que le logement ne soit vendu.

Comité de Recours

Le Comité de Recours est composé de quatre personnes, nommées par le Conseil d'Administration de la Fondation CLT Brussels : deux membres dudit conseil d'administration et deux personnes n'exerçant aucune fonction dans la Fondation.

Le Comité de Recours statue à titre définitif sur tous les recours relatifs aux décisions du Comité d'Attribution ou les recours d'un candidat propriétaire contre toute autre décision de l'Association CLTB le concernant.

Il peut valablement se prononcer si la moitié de ses membres est présente et ses décisions doivent être prises à la majorité des deux-tiers.

A moins que l'un des membres du comité ou le coordinateur de l'asbl estiment qu'une réunion est nécessaire, les décisions peuvent se prendre par mail. Dans ce cas, au moins deux membres doivent avoir répondu et les décisions doivent être prises à l'unanimité.

Si un membre du Comité de Recours a participé au Comité d'Attribution sur le cas évoqué, il ne peut participer au vote.

Le recours est adressé au Comité de Recours par lettre recommandée. Le recours indique précisément la décision contestée et les motifs qui le fondent. Un recours ne peut être introduit que contre une décision datant de moins de trente (30) jours calendriers.

A partir de la date d'introduction du recours (cachet de la Poste faisant foi), le Comité de Recours statue sur le recours dans un délai de quarante (40) jours. Le Comité de Recours confirme ou réforme la décision contestée.

Dans cette dernière hypothèse et si la décision était en matière d'attribution, la décision du Comité de Recours porte tous les effets d'une décision d'attribution prise par le Comité d'Attribution. La décision prise sur recours est notifiée au requérant. Le candidat propriétaire qui a obtenu gain de cause suite au recours qu'il a introduit contre une décision de non-attribution d'un logement dispose dès lors du droit à l'attribution du premier logement adapté disponible (donc n'étant pas encore attribué).

Dans les cas de litige concernant l'attribution d'un logement, le Comité de Recours doit tout mettre en œuvre pour résoudre ce litige avant que le logement ne soit vendu.

A défaut de notification de la décision dans un délai de 40 jours faisant suite au dépôt à la poste du courrier recommandé introduisant son recours, le requérant peut, par lettre recommandée, adresser un rappel au Comité de Recours. 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.

4. LA DATE DE RÉFÉRENCE

La date de référence est pour chaque logement la date à laquelle le CLTB contacte les candidats propriétaires pour leur proposer ce logement.

Lorsque le CLTB propose plusieurs logements simultanément (comme lors de la composition d'un groupe-projet), la date de référence est identique pour tous ces logements.

5. LE MÉNAGE

Le ménage est la personne seule ou les personnes, unies ou non par des liens familiaux, qui vivent habituellement sous le même toit et règlent principalement en commun leurs questions ménagères.

Pour déterminer le ménage, le Community Land Trust se base sur la composition de ménage à la date de référence.

Si un logement CLTB est acheté par plusieurs personnes, le ménage est déterminé par l'addition des compositions de ménage de chacun des acquéreurs.

6. LES REVENUS DU MÉNAGE

Quels revenus considérer ?

Les revenus sont : les revenus immobiliers et mobiliers nets et le montant net imposable des revenus professionnels avant toute déduction majorés ou diminués des rentes alimentaires selon qu'elles sont reçues ou versées et des déductions effectuées au titre de frais de garde des enfants, telles que prévues dans le Code des impôts sur les revenus 1992.

Les revenus visés sont établis sur base du code des impôts sur les revenus du pays dans lequel ils sont taxés. Les bourses d'études, octroyées à des membres du ménage n'ayant pas la qualité d'enfants à charge sont également considérées comme des revenus.

Sont également considérés comme revenus, le montant du revenu d'intégration et les allocations pour personne handicapée;

Est considérée comme allocation de personne handicapée, notamment:

- l'allocation de remplacement de revenus au sens de la loi du 27 février 1987; le montant équivalent à celle-ci au sens de l'article 28 de la loi du 27 février 1987 pour les personnes handicapées auxquelles il a été accordé une allocation qui a pris cours avant le 1er janvier 1975 ou l'allocation ordinaire ou spéciale définie par la loi du 27 juin 1989 pour les personnes handicapées à qui il a été accordé une allocation ordinaire qui a pris cours après le 31 décembre 1974 mais avant le 1er juillet 1987.

Les revenus de quel membre du ménage ?

Les revenus du ménage sont les revenus globalisés de tous les membres du ménage, avec les tempéraments suivants, il tient lieu:

- De ne pas prendre en considération les revenus d'un enfant à charge,
- De ne pas prendre en considération les revenus d'un enfant célibataire de moins de 18 ans qui n'est pas à charge,
- de ne pas prendre en considération les revenus d'une personne de 75 ans ou plus.
- De prendre en considération à 50% seulement les revenus d'un enfant célibataire ayant entre 18 et 25 ans, d'un ascendant pensionné, et d'une personne handicapée,

- de prendre en considération la pension du membre du ménage pour qui l'année de référence est l'année qui précède sa mise à la retraite.
- De prendre en considération à 100% les revenus d'un enfant marié qui n'est pas à charge.

Les revenus ... à quelle période ?

Les revenus pris en compte sont ceux de l'exercice de référence (c'est-à-dire la période de revenus que le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale prendrait en compte à la date de référence).

7. LA CATÉGORIE DU MÉNAGE

Les revenus du ménage permettent de déterminer sa catégorie.

Pour les projets Verheyden, Vandenpeereboom, Mariemont et Anvers:

Se référer au tableau approuvé par le Gouvernement.

À l'avenir :

Le CLTB précisera chaque année les revenus d'admission (c'est-à-dire les revenus maximaux aux moments de l'attribution) et les revenus « planchers » (soit le « revenu minimum » utilisé pour le calcul des catégories) selon les types de ménage, selon la règle suivante :

- Le revenu d'admission à un logement CLTB sera le plafond d'accès à un logement social au 1^{er} janvier de l'exercice.

Le revenu plancher sera le Revenu d'Insertion Sociale au 1^{er} janvier de l'exercice.

- Pour les candidats acquéreurs qui sont déjà propriétaires d'un logement CLTB et qui demandent une mutation, le revenu d'admission sera le plafond d'accès à un logement modéré au 1^{er} janvier de l'exercice, c'est-à-dire 150 % du plafond d'admission prévu pour le logement social en fonction de la composition du ménage.²

Les catégories seront équitablement réparties entre ces deux extrêmes, selon la composition du ménage. Les catégories vont de A, les ménages aux revenus les plus élevés, à D, les ménages aux revenus les plus faibles.

Pour les montants **2019**, voir le tableau en annexe du règlement.

8. LA CATÉGORIE DU LOGEMENT

Le CLTB établit pour chaque immeuble un programme qui détermine la catégorie de chaque logement CLTB de cet immeuble.

² Modification soumise au CA du 28/01/2020

A priori, la catégorie du logement est fixée de manière définitive. Le CLTB peut cependant décider de modifier la catégorie des logements pour de justes motifs.

- Logement de catégorie D : logement CLTB réservé aux ménages de catégorie D.
- Logement de catégorie C : logement CLTB réservé aux ménages de catégorie C et D.
- Logement de catégorie B : logement CLTB réservé aux ménages de catégorie B, C et D.
- Logement de catégorie A : logement CLTB accessible à tous les candidats propriétaires.

9. LE NOMBRE DE CHAMBRES DU LOGEMENT

Chaque ménage peut choisir librement le logement qui lui convient, il n'est pas limité dans le nombre de chambres qu'il souhaite.

Il existe deux tempéraments à cette règle :

1) Les grands logements (3 chambres et plus) sont prioritairement proposés aux familles nombreuses, c'est-à-dire les ménages dont la composition actuelle montre un besoin de 3 chambres ou plus. ³Ce n'est qu'à la condition qu'aucune famille nombreuse n'ait manifesté son intérêt pour le logement pendant une période de 2 mois que le grand logement pourra être proposé à d'autres candidats propriétaires.

Sont prioritaires pour les logements 3 chambres :

- Les ménages de 3 enfants ou plus
- Les ménages de 2 enfants de genre (sexe) différent
- Les ménages avec un ou plusieurs enfants qui hébergent leurs propres parents.

Sont prioritaires pour les logements 4 chambres ou plus :

- Les ménages de 4 enfants ou plus
- Les ménages de 3 enfants de genre (sexe) différent
- Les ménages avec minimum deux enfants qui hébergent leurs propres parents.

Les enfants qui atteindront 25 ans à la date prévue de l'emménagement ne sont pas pris en compte pour l'octroi de la priorité, sauf si :

- Ils sont porteurs d'un handicap,
- ils sont co-demandeurs, ou
- les parents signalent expressément que l'enfant continuera à occuper le bien.
Dans ces 3 cas, leurs revenus seront pris en compte également dans le calcul de la catégorie.

Les ménages qui ont des enfants en garde alternée qui n'apparaissent pas sur leur composition de ménage peuvent demander que ceux-ci soient pris en considération pour l'octroi de la priorité à condition de le justifier. Le Comité d'Attribution statue sur cette demande.

2) Si le nombre de chambres choisi est inférieur à ce que préconisent les normes ADIL au regard de la composition du ménage, le ménage doit justifier sa demande. Le Comité d'Attribution statue sur cette demande en veillant à la salubrité du logement.

Concernant les normes ADIL, les âges sont calculés à la date estimée de l'emménagement.

³ Modification du paragraphe soumise au CA du 28/01/2020

10. ACHAT D'UN LOGEMENT CLTB

Pour acheter un logement CLTB, un ménage doit :

- manifester son intérêt pour ce logement
- se voir attribuer le logement

11. MANIFESTATION D'INTÉRÊT POUR UN LOGEMENT CLTB

Conditions

Les conditions pour manifester son intérêt sont les suivantes :

1. Être valablement inscrit comme candidat propriétaire, avoir suivi une formation obligatoire et être en ordre de cotisation de son épargne.
2. Être dans les conditions de revenus pour ce logement. Cela implique que
 - au moins un des acquéreurs a des revenus, et que
 - les revenus du ménage perçus pendant l'année de référence ne peuvent dépasser les revenus maximum de la catégorie du logement.

Le plafond de revenus varie selon le type de ménages (personne isolée, ménage de plus d'une personne ne disposant que d'un revenu, ménage disposant d'au moins deux revenus) et est majoré par enfant à charge et par personne handicapée composant le ménage.

La preuve des revenus est apportée par l'avertissement extrait de rôle se rapportant aux revenus de l'année de référence ou éventuellement par toute autre pièce justificative dont la liste est établie par le CLTB.

3. Le candidat propriétaire, ou l'un des membres de son ménage, ou son ménage, ne peut, au moment où il manifeste son intérêt, détenir un logement en pleine propriété ou en usufruit.

Le Comité d'Attribution peut, pour des cas individuels et dans des circonstances particulières, déroger à la présente disposition sur la base d'une décision motivée.

4. Toute personne ne peut faire partie que d'un seul ménage candidat propriétaire, à l'exception des enfants à charge.
5. Au moins un des membres du ménage n'ayant pas la qualité d'enfant à charge est inscrit au registre de la population ou au registre des étrangers ou est en possession d'un document attestant qu'il a introduit une demande auprès de la Commission de régularisation, instaurée par la loi du 22 décembre 1999 concernant la régularisation du séjour de certaines catégories d'étrangers séjournant sur le territoire de l'État.
6. Au moment de l'attribution, le candidat-acquéreur doit prouver qu'il est raisonnablement en mesure de financer l'achat⁴.

⁴ Modification soumise au CA du 28/01/2020

Manifestation d'intérêt

Un candidat propriétaire peut manifester son intérêt pour tout logement CLTB disponible auquel sa composition de ménage et sa catégorie lui donne accès.

Si un candidat propriétaire souhaite manifester son intérêt pour plusieurs logements CLTB en même temps, il doit préciser au CLTB son ordre de préférence. Il peut ainsi manifester son intérêt pour jusqu'à 5 logements CLTB simultanément.

Un logement CLTB est considéré comme disponible lorsqu'il est mis en vente, ou lorsque le CLTB constitue un groupe-projet.

La manifestation d'intérêt se fait au moyen d'un exemplaire original du formulaire « demande d'acquisition d'un logement CLTB ». Ce formulaire est établi par le CLTB. Il est envoyé ou remis, sur simple demande, par le CLTB aux personnes qui en font la demande. Le CLTB peut confier la diffusion des exemplaires à des tiers, selon les modalités qu'elle détermine.

Ce formulaire doit être dûment complété et signé par le(s) candidat(s) propriétaire(s) ainsi que par tous les autres membres majeurs du ménage. La candidature est adressée par lettre recommandée au siège de l'Association, ou y est déposée contre accusé de réception. Le cachet de la poste ou la date de l'accusé de réception fait foi quant à la date d'introduction.

À partir du moment où il manifeste son intérêt pour un logement CLTB, le candidat propriétaire ni aucun membre de son ménage ne peut devenir détenteur d'un logement en pleine propriété ou en usufruit autrement que par héritage, faute de quoi il est automatiquement considéré comme inéligible pour ce logement.

12. ATTRIBUTION DU LOGEMENT

Le Comité d'Attribution, attribuera chaque logement au candidat admissible qui a manifesté son intérêt pour le logement et qui bénéficie de l'inscription la plus ancienne dans le registre des candidats propriétaires, sauf :

1° lorsque l'attribution porte sur des logements adaptés à l'usage de personnes handicapées;

2° lorsque des logements sont conçus pour des personnes âgées et que ceux-ci bénéficient de services spécifiques.

Le Conseil d'Administration du CLTB peut, pour des cas individuels et dans des circonstances exceptionnelles et urgentes, déroger à ces dispositions, sur base d'une décision motivée. Cette décision est prise, sur base d'un dossier complet et sur recommandation du Comité d'Attribution.

Les propriétaires de logement CLTB peuvent se porter candidats à l'acquisition d'autres logements CLTB **mais ils doivent justifier leur demande**⁵. Le candidat propriétaire qui introduit une demande alors qu'il a déjà été ou qu'il est propriétaire d'un logement CLTB

⁵ Modification soumise au CA du 28/01/2020

doit avoir rempli toutes ses obligations antérieures envers la Fondation, faute de quoi sa candidature peut être jugée irrecevable. La décision de rejet de la candidature, dûment motivée, est prise par le Comité d'Attribution et notifiée par envoi recommandé à l'intéressé.

Conséquences de l'attribution du logement

Le CLTB ne peut plus attribuer le logement à un autre ménage. Si le candidat propriétaire ne se désengage pas et obtient son crédit hypothécaire, il pourra devenir propriétaire de ce logement (propriétaire suivant le schéma CLTB, c'est-à-dire dans le cadre d'une emphytéose ou d'un droit de superficie).

Si le candidat propriétaire se désengage du projet, il est alors radié de la liste des candidats propriétaires. Il peut se réinscrire, mais il perd son ancienneté.

Si le candidat propriétaire n'obtient pas son crédit hypothécaire, il n'est pas radié de la liste et conserve son numéro d'ancienneté. Cependant, il ne pourra pas acquérir le bien. Le CLTB pourra donc attribuer le logement à un autre ménage.

13. PARTICIPATION À UN GROUPE-PROJET

Lorsqu'un candidat propriétaire est sélectionné pour participer à un groupe-projet, il doit s'engager à en respecter la charte.

Si le candidat propriétaire n'assiste pas, sans justification, à trois réunions consécutivement, ou n'assiste pas à la moitié des réunions du groupe-projet, le CLTB peut le radier de la liste des candidats propriétaires. Cette décision doit être prise par le Comité d'attribution et confirmé par lettre recommandée.

Il perd alors son inscription dans le groupe-projet et son numéro d'ordre sur la liste des candidats propriétaires.

14. OBLIGATION DE BONNE FOI ET FAUSSE DÉCLARATION

En cas de fausse déclaration, la demande de logement sera réputée nulle.

Si le candidat est déjà devenu propriétaire d'un logement CLTB, il devra rembourser le subside indûment perçu, ainsi qu'une indemnité compensatoire de 10% de la valeur du bien telle qu'elle résultait de son estimation à l'entrée du candidat.