

26 SEPTEMBRE 1996 – Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public

Texte de base : Moniteur belge du 14 novembre 1996

Modifié par :

L'arrêté du 13 mars 1997 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant l'arrêté du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public.

(M.B. : 22 avril 1997)

L'arrêté du 9 décembre 1999 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant l'arrêté du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public et fixant un nouveau taux de dérogations aux règles d'attribution dans le logement social (M.B. : 07 janvier 2000)

L'arrêté du 20 septembre 2001 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant l'arrêté du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public concernant la mise en place du système d'inscriptions multiples (M.B. : 20 octobre 2001).

L'arrêté du 19 février 2004 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant l'arrêté du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public (M.B. : 24 mars 2004).

L'arrêté du 6 mars 2008 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant l'arrêté du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public (M.B. : 26 mai 2008).

L'arrêté du 10 mai 2012 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant l'arrêté du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public. (M.B. : 06 juin 2012)

L'arrêté du 13 décembre 2012 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public (M.B. : 28 décembre 2012, Ed.2)

L'arrêté du 6 novembre 2014 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public. (M.B : 16 décembre 2014)

L'arrêté du 17 septembre 2015 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public. (M.B : 24 septembre 2015)

L'arrêté du 22 septembre 2016 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale Bruxelles modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public (M.B. : 28 novembre 2016)

L'arrêté du 13 juillet 2017 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale Bruxelles modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public (M.B. : 6 octobre 2017)

L'arrêté du 21 octobre 2021 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale Bruxelles modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public (M.B. : 12 novembre 2021) - RETIRE

L'arrêté du 31 mars 2022 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale Bruxelles modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public (M.B. : 2 juin 2022)

L'arrêté du 15 juin 2023 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public (M.B. : 28 juin 2023)

[L'arrêté du 5 octobre 2023 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public (M.B. : 27 novembre 2023, Ed. 2)]

26 SEPTEMBRE 1996 – Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Vu l'ordonnance du 9 septembre 1993 portant modification du Code du Logement pour la Région de Bruxelles-Capitale et relative au secteur du logement social et notamment les articles 3, 4, 5 et 6 ;

Vu l'avis de la Société du Logement de la Région bruxelloise, donné le 23 juillet 1996 ;

Vu l'avis du Conseil d'Etat, donné le 12 septembre 1996 ;

Sur la proposition du Ministre-Président ayant le logement dans ses attributions et du Secrétaire d'Etat qui lui est adjoint,

Arrête :

[« CHAPITRE I^{er}. - Généralités et définitions

Article 1^{er}. Le présent arrêté est applicable à la location d'habitations gérées par la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale et par les sociétés immobilières de service public.

Il n'est pas applicable à la location d'immeubles ou de parties d'immeubles affectés soit à un usage commercial, soit à un service public, soit au logement considéré comme logement de fonction. Il n'est pas applicable non plus à la location de garages.

Article 2. § 1^{er}. Pour l'application du présent arrêté, il faut entendre par :

- 1° Ministre : le Ministre ou le Secrétaire d'Etat qui a le logement dans ses attributions ;
- 2° Société : la société immobilière de service public sise en Région de Bruxelles-Capitale ou la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale elle-même pour les logements qui lui appartiennent ;

-
- 3° Logement : la maison individuelle ou l'appartement aménagé pour l'habitation d'un ménage, y compris le jardin et les dépendances s'ils sont attenants;
- 4° Logement insalubre : le logement qui a été déclaré inhabitable ou reconnu insalubre, non améliorable ou qui est destiné à être démoli par application de l'ordonnance;
- 5° Logement adapté : le logement conçu pour un type déterminé de ménage conformément aux normes établies à l'article 3 du présent arrêté;
- 6° Ménage : la personne qui habite seule ou les personnes partageant le même logement, même à défaut d'être domiciliées dans le logement concerné;
- 7° Locataire : la personne ou les personnes qui constituent un ménage ou en font partie et qui concluent un contrat de bail avec la société;
- 8° Candidat locataire : la personne ou les personnes qui introduisent une demande en vue de prendre en location un logement de la société;
- 9° Personne reconnue handicapée : la personne reconnue handicapée conformément à l'article 135, premier alinéa du Code des Impôts sur les revenus. En outre, la personne reconnue handicapée à plus de 66 % par [le Service Public Fédéral Sécurité Sociale ou tout autre organisme communautaire au régional habilité à cet effet] sur base de faits survenus après l'âge de 65 ans est considérée comme personne reconnue handicapée pour l'application des articles 3, 2°, 8, § 2, 4°, 31, 66 et 83;
- 10° Enfant à charge :
- l'enfant placé sous la responsabilité d'un des membres du ménage qui est allocataire des allocations familiales;
 - l'enfant pour lequel aucun membre du ménage ne perçoit de telles allocations, mais que [la SLRB] estime être, effectivement, à charge d'un membre du ménage, si la preuve est apportée de l'absence ou de la faiblesse des revenus dont il a bénéficié et pour autant qu'il vive de fait avec le locataire;
 - l'enfant reconnu handicapé est compté pour deux enfants à charge;
- 11° Revenus : les revenus immobiliers ou 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 alloué par le CPAS] 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 1^{er} 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 1^{er} juillet 1987;

- 12° Revenus du ménage : les revenus globalisés de tous les membres du ménage, à l'exception de ceux des enfants à charge;
- 13° Revenu de référence : le montant du revenu établi par le présent arrêté et destiné à permettre le calcul du loyer réel;
- 14° Année de référence : l'avant-dernière année précédant l'année antérieure à l'entrée en vigueur du calcul du loyer;
- 15° Prix de revient : le prix de revient comptable représentant l'ensemble des dépenses supportées par la société pour l'acquisition, la construction, la rénovation et l'adaptation du logement. Ce prix de revient doit être approuvé par la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale;
- 16° Prix de revient actualisé : le prix de revient du logement adapté tous les ans, au 1^{er} janvier, et selon l'indice santé;
- 17° Loyer de base : le montant annuel calculé sur base d'un pourcentage du prix de revient actualisé du logement social et fixé dans les limites déterminées par le présent arrêté;
- 18° Loyer réel : la somme due annuellement par le locataire et fixée conformément aux dispositions du présent arrêté;
- 19° Cotisation de solidarité : le montant payé par les locataires d'un logement social dont les revenus sont supérieurs au revenu d'admission applicable à leur ménage et qui s'ajoute au loyer réel tel que fixé conformément au présent arrêté;
- 20° Registre : le registre dans lequel les candidats locataires sont inscrits par la société immobilière de service public. Celui-ci peut faire l'objet d'une gestion

- informatisée ;
- 21° Ordonnance : ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement ;
- 22° Réduction sociale spécifique : la réduction de loyer ponctuelle octroyée par le Conseil d'administration de la société immobilière de service public, après accord du délégué social, en raison de la situation de précarité exceptionnelle du locataire d'un logement social ;
- 23° Revenus d'admission : les montants maxima de revenus établis par le présent arrêté et dont peuvent bénéficier les candidats locataires en fonction de la composition de leur ménage et en fonction du type de logement pour lesquels ils introduisent une demande;
- 24° Logement suradapté : le logement disposant d'au moins deux chambres excédentaires par rapport au prescrit de la norme établie à l'article 3 du présent arrêté;
- 25° Référence régionale : le code d'identification du candidat locataire, composé du numéro d'identification de la société d'inscription et d'un numéro d'ordre dans la base de données régionale;
- 26° Société de référence : la société à laquelle le demandeur de logement s'adresse en vue de s'inscrire comme candidat locataire de cette société et s'il le souhaite, d'autres sociétés de la Région de Bruxelles-Capitale;
- 27° Société de seconde ligne : la société auprès de laquelle le candidat locataire s'inscrit via la société de référence;
- 28° Société coopérative de locataires : la société dans laquelle les logements sont exclusivement attribués à ses coopérateurs ou à des candidats locataires qui se sont engagés à souscrire des parts de la société;
- 29° Radiation : l'opération consistant à supprimer une candidature au logement dans l'ensemble des sociétés concernées par celle-ci;
- 30° Rejet : l'opération consistant à supprimer une candidature au logement dans une seule société concernée par celle-ci. Au cas où la société qui procède au rejet est la société de référence du candidat locataire, ce rejet entraîne la radiation de la candidature ;
- 31° Logement passif : habitation individuelle présentant :
- une consommation d'énergie primaire pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et les auxiliaires électriques inférieure à 45 kWh par m² et par an;
 - une étanchéité à l'air sous 50 Pa inférieure à 0.6 par heure ;
 - un besoin net de chauffage inférieur à 15 kWh par m² et par an ;

- une température de surchauffe qui ne peut dépasser les 25° C que pendant 5 % du temps de l'année;
 - et reconnue comme telle par un (des) organisme(s) compétent(s) identifié(s) comme tel(s) par la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale;
- 32° Logement très basse énergie : habitation individuelle présentant :
- un besoin net de chauffage inférieur à 30 kWh par m² et par an ;
 - une consommation d'énergie primaire pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et les auxiliaires électriques inférieure à 95 kWh par m² et par an ;
 - et reconnue comme telle par un (des) organisme(s) compétent(s) identifié(s) comme tel(s) par la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale;
- 33° Logement basse énergie : habitation individuelle présentant :
- un besoin net de chauffage inférieur à 60 kWh par m² et par an ;
 - une consommation d'énergie primaire pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et les auxiliaires électriques inférieure à 150 kWh par m² et par an ;
 - et reconnue comme telle par un (des) organisme(s) compétent(s) identifié(s) comme tel(s) par la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- 34° Performances énergétiques d'un bâtiment : la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour répondre aux différents besoins liés à une utilisation standardisée du bâtiment;
- 35° Logement sous-adapté : le logement disposant d'un nombre de chambres inférieur au prescrit de la norme établie à l'article 3 du présent arrêté;
- 36° Transfert de patrimoine : tout acte juridique quelconque entre sociétés immobilières de service public visant à réaliser le transfert de logements sociaux, modérés et/ou moyens d'une société immobilière de service public à une autre;
- 37° Logement locatif social : le logement acquis, pris en droit d'emphytéose ou en droit de superficie, construit ou aménagé par une société et qui est destiné à l'habitation de locataires, qui répondent aux conditions établies à l'article 31 du présent arrêté;
- 38° Logement locatif modéré : le logement acquis, pris en droit d'emphytéose ou en droit de superficie, construit ou aménagé par une société et qui est destiné à l'habitation de locataires, qui répondent aux conditions établies à l'article 66 du présent arrêté;

- 39° Logement locatif moyen : le logement acquis, pris en droit d'emphytéose ou en droit de superficie, construit ou aménagé par une société et qui est destiné à l'habitation de locataires, qui répondent aux conditions établies à l'article 83 du présent arrêté.
- [40° Le logement assimilé au logement social : un logement mis en location par une commune, un CPAS ou la Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale au profit de ménages de revenus modestes dont les conditions d'admission et de revenus sont fixées par les articles 5bis et 66 du présent arrêté];
- [41° Le loyer socialisé : le loyer à payer par le locataire à l'opérateur immobilier public pour un logement assimilé au logement social selon les conditions fixées par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 octobre 2021 visant la socialisation des loyers de logements assimilés au logement social d'opérateurs immobiliers publics et calculé selon les règles fixées aux articles 25, 26, 31, 57, §§ 1^{er} et 2, 58 à 60, 61, §§ 1^{er} et 2, 1° à 2° bis, 61, § 4 et 64 du présent arrêté].
- [42° Boni social : le boni social mentionnés à l'article 2, § 1^{er}, 15° du Code bruxellois du Logement]

[9° modifié par l'article 1^{er} de l'AGRBC du 5 octobre 2023, date d'entrée en vigueur : 1^{er} décembre 2023]

[10° - 2^{ème} tiret modifié par l'article 1^{er} de l'AGRBC du 5 octobre 2023, date d'entrée en vigueur : 1^{er} décembre 2023]

[11° - alinéa 2 modifié par l'article 1^{er} de l'AGRBC du 5 octobre 2023, date d'entrée en vigueur : 1^{er} décembre 2023]

[40° inséré par l'article 1^{er} de l'AGRBC du 31 mars 2022, date d'entrée en vigueur : 12 novembre 2021]

[41° inséré par l'article 1^{er} de l'AGRBC du 31 mars 2022, date d'entrée en vigueur : 12 novembre 2021]

[42° inséré par l'article 1^{er} de l'AGRBC du 5 octobre 2023, date d'entrée en vigueur : 1^{er} décembre 2023]

Article 2bis. La référence faite au terme générique « logement » dans le présent arrêté, sans qu'il soit fait de distinction entre le logement social, modéré ou moyen vise aussi bien le logement social que le logement modéré ou moyen.

[Article 2ter. Pour l'application du présent arrêté, l'on entend par jour ouvrable : chaque jour, à l'exception des samedis, dimanches et jours fériés].

[article 2ter inséré par l'article 2 de l'AGRBC du 31 mars 2022, date d'entrée en vigueur : 12 novembre 2021]]

CHAPITRE II. - Dispositions communes aux logements sociaux, modérés et moyens mis en location par les sociétés

Section 1^{re}. - Logement adapté

Article 3. Pour être considéré comme adapté à la location, le logement doit comprendre, en fonction de la composition de la famille, le nombre de chambres suivant :

- 1° une chambre par personne seule, par couple marié ou vivant maritalement. Les flats ou studios sont également adaptés au logement d'une personne isolée ou d'un couple ;
- 2° deux chambres pour le couple marié ou vivant maritalement dont l'un des membres est une personne reconnue handicapée pour autant que le candidat locataire en ait fait la demande;
- 3° une chambre supplémentaire par enfant ; toutefois, pour deux enfants du même sexe ayant moins de 15 ans ou pour deux enfants de sexe différent ayant tous deux moins de 12 ans, une chambre seulement à condition que la chambre ait une superficie d'au moins 6 m², pour autant qu'aucun de ces enfants ne soient reconnus handicapés;
- 4° une chambre supplémentaire pour la personne majeure ou le couple membre du ménage;
- 5° deux chambres pour le couple sans enfant dont les deux membres ont moins de 35 ans pour autant que le candidat locataire en ait fait la demande.

Pour l'application du présent arrêté, le logement est considéré comme adapté lorsqu'au 1^{er} janvier 2016, le logement était considéré comme adapté selon les normes en vigueur avant le 1^{er} janvier 2015 et pour autant que ces normes continuent à être respectées.

Lors de l'attribution de logements, la société peut, après accord du délégué social, déroger aux normes fixées ci-dessus en faveur du candidat locataire qui en a exprimé la demande.

Les normes ci-établies ne sont pas d'application au contrat de bail à réhabilitation conclu avant la publication du présent arrêté au Moniteur belge ou conclu conformément au modèle de l'annexe 5 du présent arrêté

Le refus du logement adapté, doté d'un confort semblable et situé dans la même commune ou dans un rayon de 5 kilomètres, et qui fait l'objet d'une proposition d'attribution suite à une demande de mutation introduite par le locataire émise en

application de l'article 7 du présent arrêté (et que la société a l'obligation de proposer dans la mesure de ses disponibilités) peut conduire la société à mettre fin au bail moyennant un préavis de six mois, prenant cours le premier jour du mois suivant celui au cours duquel il a été notifié, pour autant que le nouveau loyer ne soit pas supérieur de plus de 15 % à l'ancien loyer.

Section 2. – Registre

Article 4. § 1^{er}. Les sociétés sont chargées de la mise en oeuvre des dispositions du présent arrêté relatives à l'inscription des candidats locataires et à l'attribution de logements.

§ 2. Les sociétés ne peuvent recueillir que les données strictement nécessaires à l'application des dispositions du présent arrêté. Elles ne peuvent recueillir des données complémentaires à celles visées au § 3 alinéa 2 que moyennant l'accord du délégué social.

§ 3. L'ensemble des registres de candidats locataires des sociétés sont regroupés au sein d'une base de données régionale gérée par la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, afin de favoriser le transfert d'informations entre les sociétés.

Le Ministre détermine l'ensemble des données relatives aux candidats locataires qui doivent être recueillies par les sociétés de référence et qui sont transmises via la base de données régionale aux sociétés de seconde ligne concernées par la demande ainsi que la structure des fiches regroupant ces données.

Les données relatives au numéro national des membres du ménage majeurs et n'ayant pas la qualité d'enfant à charge, la référence régionale, le numéro de candidat locataire dans la société de référence et la ou les catégorie(s) de logement dans laquelle il s'inscrit sont transmis à la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale et à l'ensemble des sociétés immobilières de service public, afin d'éviter les doubles inscriptions.

§ 4. Les candidats locataires sont informés de la transmission des données les concernant à la base de données régionale. Aucune autre communication d'informations individuelles relatives à des candidats locataires ne peut être faite, sans l'accord écrit et préalable de ceux-ci.

§ 5. La Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale peut recueillir l'ensemble des informations dépersonnalisées relatives aux candidats locataires consolidées à l'échelle de chaque société, de chaque commune ou de la Région. Cette information dépersonnalisée est accessible au Parlement et au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ainsi qu'au conseil consultatif du logement. Elle peut être communiquée à des tiers sur accord [...] de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

[§ 5 modifié par l'article 2 1^{er} de l'AGRBC du 5 octobre 2023, date d'entrée en vigueur : 1^{er} décembre 2023]

Section 3. - Les candidatures

Article 5. § 1^{er}. [La candidature à la location d'un logement social, modéré ou moyen géré par une société est introduite au moyen d'un formulaire unique de demande de logement. Ce formulaire unique, établi par le Ministre, est disponible :

- 1° sur le site internet de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale pour être téléchargé en format imprimable ;
- 2° auprès de toutes les sociétés qui le remettent gratuitement sur simple demande ;
- 3° sur le site internet de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale sous format électronique ;

Ce formulaire doit être dûment complété et signé par le candidat locataire, par la personne avec laquelle il est marié ou cohabite de fait ou légalement ainsi que par les autres membres majeurs du ménage. La candidature est adressée par tout moyen conférant une date certaine au siège de la société. La date de réception fait foi quant à la date d'introduction.]

§ 2. La société ne peut refuser aucune candidature introduite au moyen du formulaire prévu au § 1^{er} par un candidat qui établit qu'il remplit les conditions prévues aux articles 5bis et 31, 66 ou 83, pour autant que celles-ci lui soient applicables.

La preuve des revenus est apportée par l'avertissement extrait de rôle se rapportant aux revenus visés aux articles 31, 66 et 83 ou à défaut par toute autre pièce justificative.

[Pour se prononcer sur la recevabilité de la candidature, la société vérifie que les conditions sont remplies en consultant les sources authentiques accessibles.

Dans le cas où certaines informations ne seraient pas disponibles dans les sources authentiques accessibles ou dans le cas où les informations sont disponibles dans des sources authentiques pour lesquelles la Société n'a pas encore d'accès, la société de référence demandera au candidat les pièces justificatives nécessaires. La liste de ces pièces est déterminée par le Ministre.]

§ 2bis. Le candidat locataire choisit une société de référence qui gère son dossier. Le candidat locataire peut également choisir une ou plusieurs autres sociétés auprès desquelles il souhaite s'inscrire en seconde ligne. Le candidat s'acquitte directement auprès de la société de référence de toutes les formalités d'inscription, de modification et de renouvellement de sa candidature.

La renonciation ou la radiation de la demande de logement dans la société de référence entraîne la radiation de la demande de logement dans toutes les sociétés concernées par la demande, sauf cas de force majeure justifiant le changement de société de référence, et moyennant l'accord du délégué social de la société de référence initialement choisie.

§ 2ter. En cas de transfert de la totalité du patrimoine d'une société vers une seule autre, le candidat-locataire garde sa société de référence tel que prévu à l'article 5, § 2, du présent arrêté, sans préjudice de l'application du § 2bis du même article.

Sans préjudice de la possibilité de changer de société de référence tel que prévu à l'article 5, § 2bis du présent arrêté, le candidat locataire qui, suite aux transferts de patrimoine de sa société de référence vers d'autres sociétés ayant un impact sur le choix de sa société de référence, aura la possibilité de choisir une nouvelle société de référence selon la procédure déterminée par la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale et dans un délai de deux mois à dater de l'envoi de la demande. A défaut d'une réponse dans ce délai, le candidat locataire concerné se verra attribuer d'office comme nouvelle société de référence celle qui reprend la plus grande part du patrimoine immobilier transféré.

§ 3. La société de référence dispose d'un délai de cinquante jours pour se prononcer sur la recevabilité d'une candidature, à compter de [la réception] du formulaire visé au paragraphe premier. Si le formulaire est incomplet, non signé [...], ou non accompagné de l'ensemble des annexes requises, le candidat locataire dispose d'un délai de quinze jours, sous peine d'irrecevabilité de la candidature, pour répondre à toute demande de complément d'information en provenance de la société de référence. Les délais prévus à l'article 5 § 3 sont prolongés par cette période de 15 jours.

[Une fois le dossier complet, la société le communique au délégué social désigné par la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, qui dispose d'un délai de vingt-cinq jours pour le valider. Dès que le délégué social a validé la candidature, la société de référence accuse réception de la demande, pour elle-même et pour les sociétés de seconde ligne, par une communication écrite dans la langue de la demande.]

Une fiche registre dont le modèle est approuvé par la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale est jointe à l'accusé de réception. Cette fiche registre mentionne la date de prise d'effet de la candidature qui correspond à la date de réception de celle-ci par la société.

Le candidat locataire doit être informé de la suite réservée à sa demande au plus tard septante-cinq jours après [la réception] du formulaire. Le rejet d'une candidature est motivé. Du fait de l'introduction de sa candidature, le candidat locataire autorise les sociétés à obtenir des services publics compétents tous les documents relatifs aux éléments nécessaires à l'examen de son dossier de candidat et de locataire. Le candidat locataire est informé de cette autorisation.

§ 3bis. La société de seconde ligne dispose d'un mois, à compter de la réception par le candidat locataire de l'acceptation de sa demande par la société de référence, pour refuser cette candidature. Passé ce délai, la candidature est présumée acceptée.

Les seuls motifs de refus admissibles sont le non-respect des conditions reprises à l'article 5bis §§ 1^{er} à 6 et à l'article 31, 66 ou 83 du présent arrêté en fonction de la catégorie pour laquelle il est inscrit. Le rejet de la candidature par une société de seconde ligne doit être motivé et notifié à l'intéressé par [tout moyen conférant une date certaine à l'envoi.]

§ 3ter. Le délégué social a accès aux données figurant dans le registre, visé à l'article 2, 20°, du présent arrêté afin d'exercer la mission de contrôle qui lui est confiée par les articles 63 et suivants de l'ordonnance et la mission de validation de ces données prévue au § 3 du présent article.

§ 4. Les modalités de gestion et de contrôle du registre, ainsi que d'archivage des candidatures dans les sociétés de référence et dans les sociétés de seconde ligne sont fixées par le Ministre.

§ 5. Toute fausse déclaration visant à occulter le non-respect des conditions d'admission prévues aux articles 5bis et 31, 66 ou 83 en fonction de la catégorie pour laquelle il est inscrit ou à bénéficier indûment de titres de priorité prévus à [l'article 8] entraîne la radiation de la demande de logement. Le candidat radié ne peut se réinscrire dans une société endéans un délai de six mois. Si un logement a déjà été attribué, il pourra être mis fin au contrat de bail moyennant un préavis de six mois.

[§1^{er} remplacé par l'article 3 de l'AGRBC du 5 octobre 2023, date d'entrée en vigueur 1^{er} décembre 2023]

[§2 alinéa 2^e remplacé par l'article 3 de l'AGRBC du 5 octobre 2023, date d'entrée en vigueur 1^{er} décembre 2023]

[§3 alinéa 1 modifié par l'article 3 de l'AGRBC du 5 octobre 2023, date d'entrée en vigueur 1^{er} décembre 2023]

[§3 alinéa 2 remplacé par l'article 3 de l'AGRBC du 5 octobre 2023, date d'entrée en vigueur 1^{er} décembre 2023]

[§3 dernier alinéa modifié par l'article 3 de l'AGRBC du 5 octobre 2023, date d'entrée en vigueur 1^{er} décembre 2023]

[§3 bis modifié par l'article 3 de l'AGRBC du 5 octobre 2023, date d'entrée en vigueur 1^{er} décembre 2023]

[§ 5 modifié par l'article 3 de l'AGRBC du 5 octobre 2023, date d'entrée en vigueur 1^{er} décembre 2023]

Article 5bis. § 1^{er}. Le candidat locataire ou l'un des membres de son ménage ne peuvent posséder, en pleine propriété, en emphytéose ou en usufruit, un bien immeuble affecté au logement ou à usage professionnel, [situé en Belgique ou à l'étranger.]

La société peut, pour des cas individuels et dans des circonstances particulières, déroger à la présente disposition sur la base d'une décision motivée prise sur avis du délégué social.

En cas de fausse déclaration, la demande de logement sera réputée nulle et, si un logement a déjà été attribué, il sera mis fin, moyennant un préavis de 6 mois, au bail. Les contrats type de bail contiennent une clause en ce sens.

§ 2. Pour être admis à la location d'un logement social, modéré ou moyen, le candidat locataire doit s'engager à souscrire au contrat-type de bail annexé au présent arrêté applicable à sa situation ou au contrat de bail à réhabilitation, visé à l'annexe 5 du présent arrêté. En outre, lors de l'attribution définitive d'un logement, il doit s'engager à se conformer aux statuts de la société le cas échéant.

§ 3. Les contrats-type de bail contiennent une clause aux termes de laquelle la société ne peut mettre fin au bail sans un préavis motivé. Il doit être fait mention dans ces contrats qu'ils prendront fin, moyennant un préavis de 6 mois, lorsque le locataire ou un membre de son ménage devient plein propriétaire, emphytéote ou usufruitier d'un bien immobilier affecté au logement ou à un usage professionnel, [situé en Belgique ou à l'étranger] dont, pour les baux conclus avant le 1^{er} janvier 2002, le revenu cadastral excède 250,00 euros, sauf si la société autorise le locataire à se maintenir dans les lieux selon les mêmes modalités que celles fixées à [l'article 5bis, § 1].

§ 4. Le candidat locataire qui introduit une demande auprès d'une société à l'égard de laquelle il a déjà été locataire d'un logement social, modéré ou moyen doit avoir rempli toutes ses obligations antérieures envers ladite société, en matière de versement régulier du loyer et des charges locatives et de respect des lieux, faute de quoi sa candidature peut être jugée irrecevable. La décision de rejet de la candidature, dûment motivée, est prise sur avis du délégué social et notifiée par envoi recommandé à l'intéressé.

§ 5. Toute personne ne peut faire partie que d'un seul ménage candidat locataire.

§ 6. 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 d'une commune en Belgique.

Si le candidat locataire ne peut satisfaire à la condition visée à l'alinéa 1, il peut faire part à la société de référence de son choix de son intention d'introduire ultérieurement une demande de logement social, modéré ou moyen auprès d'elle pour les sociétés de son choix si au moins un des membres du ménage n'ayant pas la qualité d'enfant à charge remplit une des conditions suivantes :

- être en possession d'une attestation d'immatriculation ;
- avoir reçu un ordre de quitter le territoire non échu ou prorogé ;
- être en possession d'une annexe 35 délivrée en vertu de la loi du 15 décembre 1980, relative à l'accès au territoire, au séjour, à l'établissement et à l'éloignement des étrangers;
- être en possession d'une déclaration d'arrivée non échue telle que prévue à l'annexe 3 délivrée en vertu de la loi du 15 décembre 1980, relative à l'accès au territoire, au séjour, à l'établissement et à l'éloignement des étrangers;

- pouvoir fournir la preuve de l'introduction devant le Conseil d'Etat d'un recours contre une mesure d'éloignement du territoire prise sur base de la loi du 15 décembre 1980, relative à l'accès au territoire, au séjour, à l'établissement et à l'éloignement des étrangers.

La date de cette déclaration servira de date d'introduction de la candidature au logement social, modéré ou moyen pour le calcul des titres de priorité prévus à l'article 8 § 4, lorsque la personne concernée se trouvera en situation de pouvoir s'inscrire.

Sous peine de nullité de cette déclaration, le ménage doit la renouveler, d'initiative, tous les deux ans et signaler à la société de référence, tout changement d'adresse dans les deux mois du changement.

[§3 modifié par l'article 1^{er} de l'AGRBC du 13 juillet 2017, date d'entrée en vigueur : 16 octobre 2017]

[§1^{er} et § 3 alinéa 1 complétés par l'article 4 de l'AGRBC du 5 octobre 2023, date d'entrée en vigueur 1^{er} décembre 2023]

Article 6. § 1^{er}. Le candidat locataire doit avertir la société de référence de tout changement de domicile et de toute modification de sa composition de ménage, dans les deux mois suivant cette modification ou ce changement. Le non-respect de cette procédure peut entraîner la radiation du registre.

§ 2. Tous les deux ans, à partir de 2016, les années paires, au cours du premier trimestre, la société de référence demande au candidat locataire de confirmer par écrit sa candidature, au moyen du document établi par la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Dans le cadre de cette confirmation, le candidat locataire est tenu de communiquer les informations et pièces énumérées dans le document établi par la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale. La SLRB détermine, après concertation avec les SISF, le type d'informations et pièces à communiquer en fonction de l'ancienneté et des titres de priorité dont bénéficient les candidatures ainsi qu'en fonction du type de logement pour lequel elles sont inscrites. [La SLRB détermine également, après concertation avec les SISF, les candidatures qui, en fonction de leur ancienneté et des titres de priorité dont elles bénéficient ainsi que du type de logement pour lequel elles sont inscrites, sont exemptées de la formalité de confirmation par écrit.

La SLRB ne reprend comme pièces à communiquer par le candidat-locataire dans le document qu'elle établit que les pièces qui ne sont pas disponibles en consultant les sources authentiques accessibles.]

Les candidatures non confirmées dans les trois mois de la demande de confirmation sont radiées du registre.

A tout moment, le candidat peut étendre son choix de communes et/ou de sociétés dans lesquelles il souhaite disposer d'un logement. La date de prise d'effet de toute extension du choix de communes et/ou de sociétés est la date de prise d'effet de la candidature initiale telle que visée à l'article 5, § 3, alinéa 2 du présent arrêté. Il peut, également avant application des dispositions reprises à l'article 10 du présent arrêté, réduire ce choix.

§ 3. La candidature est radiée du registre si elle ne répond plus aux conditions fixées à l'article 5bis §§ 1^{er} à 6 en fonction de la catégorie de logement pour laquelle il est inscrit.

§ 4. Toute décision de radiation dûment motivée et datée est notifiée au candidat locataire dans les trente jours ouvrables par pli recommandé à la poste. Le candidat peut, dans les six mois à dater du recommandé, introduire une plainte contre cette décision auprès de la SISF conformément à l'article 76 de l'ordonnance. A tout moment, la société peut, moyennant l'accord du délégué social, renoncer à la radiation du candidat locataire. Le candidat radié ne peut se réinscrire dans une société endéans un délai de six mois.

[§2 alinéa 2 modifié par l'article 5 de l'AGRBC du 5 octobre 2023, date d'entrée en vigueur 1^{er} décembre 2023]

Section 4. - Des règles de priorité

Article 7. Sans préjudice de l'application de l'article 9 et du relogement de locataires d'habitations vouées à réhabilitation, la société est tenue, lorsqu'un ou plusieurs de ses logements sont disponibles pour la location, de les attribuer selon un pourcentage annuel soumis pour avis au délégué social et validé ensuite par [la SLRB] :

- prioritairement à ses locataires de logements sur-adaptés ;
- ensuite, à ses locataires de logements sous-adaptés pour autant qu'ils en aient fait la demande conformément à ce qui est prévu aux alinéas suivants du présent article;
- enfin, pour les locataires de logements comprenant une chambre excédentaire.

Tout locataire peut faire une demande de mutation pour autant qu'il soit lié par un bail conclu avec la société pour le logement qu'il occupe depuis au moins deux ans et qu'il en ait respecté les obligations en ce qui concerne l'état des lieux loués, le paiement régulier du loyer et des charges locatives.

La société peut toutefois déroger aux conditions énoncées à l'alinéa précédent, notamment lorsque la demande porte sur une habitation dont le loyer est inférieur à celui du logement initial.

En tout état de cause, la mutation de logement se fait au sein de la même catégorie de logement (social, modéré ou moyen).

[alinéa 1^{er} modifié par l'article 6 de l'AGRBC du 5 octobre 2023, date d'entrée en vigueur 1^{er} décembre 2023]

Article 8. § 1^{er}. Le candidat contraint de quitter son logement, soit par un arrêté d'insalubrité pris par le bourgmestre en application de l'article 135 de la loi communale soit par une décision du Service d'Inspection Régionale instauré par l'ordonnance bénéficie de cinq titres de priorité.

§ 2. Le candidat désigné ci-après bénéficie de deux titres de priorité :

- 1° La personne dont le bailleur a mis fin anticipativement au bail, sans que cette rupture anticipée ne résulte d'une faute du locataire. Ce titre de priorité n'est toutefois accordé que si le congé est conforme au prescrit légal ou à défaut, si le candidat établit qu'il a entrepris les démarches en vue de le rendre conforme au prescrit légal ;
- 2° La victime d'un événement présentant les caractéristiques de la force majeure, d'une calamité naturelle ou sociale entraînant la perte inopinée du logement occupé;
- 3° Le ménage comprenant un ou plusieurs enfants à charge et une seule personne n'ayant pas cette qualité;
- 4° Le ménage comptant au moins une personne reconnue handicapée ;
- 5° La personne qui quitte un logement dont les caractéristiques mettent en péril le maintien de la cellule familiale;
- 6° Le locataire qui occupe un logement inadapté d'une société, depuis deux ans au moins, pour autant que celle-ci n'ait pu accéder à sa demande de mutation à l'échéance de douze mois prenant cours à la date d'introduction de celle-ci ou que son patrimoine ne comporte aucune habitation adaptée à cette fin.

Cette disposition ne trouve cependant pas à s'appliquer si la non-attribution résulte d'une radiation ou du non-respect des obligations résultant de la signature du contrat de bail.

§ 3. Le candidat désigné ci-après bénéficie d'un titre de priorité :

- 1° par personne âgée de plus de 60 ans, membre du ménage ;
- 2° par prisonnier de guerre, par invalide de guerre ou par le veuf (la veuve) d'un prisonnier ou d'un invalide de guerre, membre du ménage;

- 3° le ménage ayant un ou plusieurs enfants âgés de six ans au plus, atteints de saturnisme cliniquement constaté et dont la cause principale est la présence, dans l'habitation actuelle de vieilles écailles de peinture ou de plomb;
- 4° le ménage comprenant au moins une personne âgée de moins de trente-cinq ans - qui n'est pas enfant à charge - et au moins deux enfants à charge;
- 5° la personne bénéficiant [d'une allocation de relogement ou] d'une allocation de loyer à l'intervention de la Région dans le cadre de la législation en vigueur à cet égard et arrivant en fin de droit.

§ 4. Tout ménage candidat locataire bénéficie, en outre, à la date anniversaire de la date de prise d'effet de sa candidature initiale auprès de sa société de référence, d'un point de priorité à la fin de la première année, de deux points par année suivante.

§ 5. Sans préjudice de l'application des articles 7, 9, et 12, le logement adapté est attribué au candidat locataire réunissant le plus grand nombre de titres de priorités. Lorsque plusieurs candidats locataires réunissent un même nombre de titres de priorité, la préférence est donnée à celui dont l'inscription au registre visée à l'article [5 § 3] est la plus ancienne.

§ 6. Le Ministre précise les situations permettant d'ouvrir le droit à ces priorités ainsi que les documents probants à fournir pour les établir. [Seuls les documents dont la société de référence ne peut disposer en consultant les sources authentiques accessibles devront être fournis.]

[§3 5° modifié par l'article 7 de l'AGRBC du 5 octobre 2023, date d'entrée en vigueur 1^{er} décembre 2023]

[§5 modifié par l'article 7 de l'AGRBC du 5 octobre 2023, date d'entrée en vigueur 1^{er} décembre 2023]

[§6 complété par l'article 7 de l'AGRBC du 5 octobre 2023, date d'entrée en vigueur 1^{er} décembre 2023]

Article 9. Une [plainte] peut être introduite par tout candidat locataire ou locataire qui s'estime lésé par une décision d'attribution d'un logement prise par la société selon les modalités déterminées à l'article 76 de l'ordonnance.

[S'il obtient gain de cause soit dans le cadre de sa plainte soit dans le cadre du recours qu'il aurait introduit suite à sa plainte], le candidat locataire ou le locataire lésé possède un droit de priorité absolu à l'attribution du premier logement adapté devenu vacant dans la catégorie de logement pour laquelle il était inscrit dans la société où il a été lésé. Dans ce cas, la société le mentionne dans le registre.

La décision incriminée résultant d'une non-inscription dans la société visée ou d'une inscription ne reprenant pas l'ensemble des titres de priorités prévus aux articles 8 et 9 du présent arrêté doit être contestée auprès de la société de référence dans un délai de six mois à compter, dans le premier cas, du dépassement du délai prévu à l'article 5 et, dans le second cas, de la notification de la décision incriminée.

[alinéa 1^{er} modifié par l'article 8 de l'AGRBC du 5 octobre 2023, date d'entrée en vigueur 1^{er} décembre 2023]

Section 5. - Procédure d'octroi du logement

Article 10. § 1^{er}. Le candidat locataire auquel la visite d'un logement adapté est proposée est averti de cette proposition par lettre recommandée à la poste ou remise contre accusé de réception.

Si dans les cinq jours ouvrables, il ne réserve aucune suite à cette lettre, sa candidature est radiée du registre, sauf s'il justifie son attitude dans les quinze jours et que cette justification est acceptée par la société.

§ 2. A l'occasion de la visite visée au § 1^{er}, le candidat locataire doit confirmer que ses revenus afférents à l'année de référence ne dépassent pas les montants maximum prévus par le présent arrêté en fonction de la catégorie pour laquelle il est inscrit et qu'il remplit toujours la condition d'admission de non-propriété d'un bien immobilier prévu par le présent arrêté.

De plus, le candidat locataire doit, par la même occasion, confirmer son statut vis-à-vis des règles d'attribution fixées aux articles 7, 8 et 9 du présent arrêté.

[La candidat ne doit fournir que les documents pour lesquels la société ne dispose pas de la possibilité de les obtenir en consultant les sources authentiques.]

Si sa candidature ne répond plus aux conditions d'admission susvisées, celle-ci est selon le cas rejetée ou radiée du registre.

§ 3. Le candidat locataire bénéficie d'un délai de trois jours ouvrables après la visite du logement qui lui est proposé pour faire connaître sa décision à la société. Si le candidat locataire s'abstient de formuler sa position à l'échéance du délai imparti, sa candidature est radiée du registre, sauf s'il justifie son attitude dans les cinq jours ouvrables et que cette justification est acceptée par la société.

§ 4. Le candidat locataire en faveur duquel l'attribution définitive d'un logement a été décidée doit en être avisé par lettre recommandée à la poste. S'il ne réserve aucune suite à cette proposition d'attribution dans un délai de trois jours ouvrables après réception de celle-ci ou s'il refuse le logement qui en fait l'objet pour un motif qui n'est pas considéré comme acceptable par la société, sa candidature doit être radiée du registre.

§ 5. Au cas où la société notifie dans un même courrier, la proposition de visite et l'attribution définitive, irrévocable sous réserve des vérifications prévues au § 2, le candidat dispose d'un délai de huit jours ouvrables pour établir qu'il remplit toujours les conditions prévues au § 2, et pour accepter ou refuser, pour un motif considéré comme acceptable par la société, le logement proposé. A défaut, sa candidature est radiée du registre sauf s'il justifie son attitude dans les 15 jours [et que cette justification est acceptée par la société].

§ 6. Lorsque le ménage candidat devient locataire d'une société immobilière de service public, l'inscription initiale est radiée dans toutes les sociétés concernées par la demande.

§ 7. La décision de radiation dûment motivée et datée est notifiée au candidat locataire dans les trente jours ouvrables par pli recommandé à la poste. Le candidat peut, dans les six mois à dater du recommandé, introduire une plainte contre cette décision auprès de la SISP conformément à l'article 76 de l'ordonnance. A tout moment, la société peut, moyennant l'accord du délégué social, renoncer à la radiation du candidat locataire. Elle entraîne l'interdiction pour le candidat de se réinscrire dans une société dans un délai de six mois.

[§2 modifié par l'article 9 de l'AGRBC du 5 octobre 2023, date d'entrée en vigueur 1^{er} décembre 2023]

[§ 5 complété par l'article 2 de l'AGRBC du 13 juillet 2017, date d'entrée en vigueur : 16 octobre 2017]

Article 11. § 1^{er}. Avant l'attribution, la société peut convoquer, par lettre, avec un préavis d'au moins quinze jours, le candidat afin de vérifier que sa candidature répond toujours aux conditions d'admission applicables à la catégorie de logement qui lui est proposé et aux titres de priorité prévus aux articles 7 et 8 du présent arrêté.

Si sa candidature ne répond plus aux conditions d'admission applicables à la catégorie de logement pour laquelle il est inscrit, elle est radiée du registre des sociétés auprès desquelles il est inscrit. Si le candidat ne peut plus se prévaloir de certains titres de priorité, la candidature est maintenue dans le registre, sa place dans les listes d'attribution est revue en fonction du calcul des titres de priorité.

§ 2. A cette occasion, la société peut demander au candidat de fournir les informations nécessaires à l'attribution d'un logement qui corresponde au mieux à ses attentes. S'il s'agit d'une société coopérative de locataires, le candidat signe, sous peine de rejet de sa demande par la société concernée, la charte reprenant les spécificités coopératives, telle qu'approuvée par [la SLRB.]

§ 3. Si une société fait usage de la procédure mentionnée aux §§ 1^{er} et 2, elle doit le faire pour tous ses candidats locataires.

§ 4. Si le candidat locataire n'a pas donné suite à la convocation, la société lui envoie, par recommandé, une lettre de rappel avec un préavis de quinze jours et l'avertit que l'absence de réponse dans les quinze jours de l'envoi du recommandé entraînera le rejet de l'inscription dans cette société.

§ 5. La décision de rejeter le candidat dans la société concernée lui est notifiée en mentionnant sa motivation et sa date.

[§2 modifié par l'article 10 de l'AGRBC du 5 octobre 2023, date d'entrée en vigueur 1^{er} décembre 2023]

Section 6. - Plan de relogement

Article 12. Lorsqu'une SISP entreprend de reloger des locataires d'habitations vouées à réhabilitation dans le cadre d'un plan d'investissement approuvé par la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, les modalités pratiques doivent en être définies dans un plan de relogement à soumettre à son assentiment.

Le plan de relogement devra préciser la localisation des logements concernés par la réhabilitation, la ou les catégories de logements concernés, le planning des travaux, la composition et le nombre de ménages concernés, la stratégie de relogement.

Le plan reprend également les éventuelles conventions avec d'autres SISP, lesquelles se traduisent par une collaboration entre la SISP qui en est l'auteur et l'une ou plusieurs autres d'entre elles qui accepte(nt) d'accueillir prioritairement tout ou partie de ces derniers.

La Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale dispose d'un délai de quarante-cinq jours à compter de la réception du plan pour se prononcer. Ce délai peut être porté à soixante jours à la demande de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, lorsque cela est justifié par la nécessité d'obtenir des précisions ou de convenir d'une adaptation du plan qui lui a été soumis. Le plan est réputé approuvé par la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale lorsque celle-ci ne s'est pas prononcée dans le délai imparti.

Le délégué social exerce un contrôle a priori de chacune des attributions liées au relogement des ménages concernés. Les attributions liées au relogement des locataires sociaux concernés par ce plan ne sont pas à comptabiliser dans le pourcentage de 40 % prévu à l'article 38.

Section 7. - La garantie locative

Article 13. § 1^{er}. En garantie de la bonne exécution de ses obligations, le locataire verse à la société une somme équivalente à 2 ou 3 mois de loyer selon la forme de garantie prévue [à l'article 248 du Code bruxellois du Logement.]

§ 2. En dérogation au § 1^{er} du présent article, et avec l'accord de la société, les montants libérés des parts sociales d'un coopérateur membre de la société immobilière de service public peuvent servir de garantie locative.

[§1^{er} modifié par l'article 11 de l'AGRBC du 5 octobre 2023, date d'entrée en vigueur 1^{er} décembre 2023]

Article 14. La garantie et les intérêts éventuels seront restitués au locataire, ou en cas de décès à ses héritiers ou ses ayants droit, à l'expiration du contrat, après qu'il a rempli ses obligations envers la société. Il ne peut être disposé du compte de garantie, qu'au profit de l'une ou de l'autre des parties, moyennant production soit d'un accord écrit, établi postérieurement à la conclusion du bail, soit d'une copie conforme de l'expédition d'une décision judiciaire.

Section 8. - Redevances et charges locatives

Article 15. Les redevances et charges locatives comprennent :

- 1° les fournitures, frais de personnel et de fonctionnement relatifs au menu entretien, les menues réparations et le nettoyage des parties communes;
- 2° les fournitures, frais de personnel et de fonctionnement relatifs à l'entretien des espaces verts;
- 3° les rémunérations et cotisations sociales du concierge ou surveillant, payées par la société, à l'exclusion du salaire en nature, étant entendu que ces frais ne peuvent être cumulés à ceux visés au 1° s'ils se rapportent au travail de la même personne;
- 4° les frais relatifs au menu entretien et au contrôle des ascenseurs, de l'installation du chauffage central, en ce compris le ramonage des cheminées, et du système de ventilation;
- 5° les frais relatifs à l'enlèvement des immondices et des objets encombrants ;
- 6° les frais relatifs à la location, au relevé et à l'entretien des compteurs de consommation d'eau et d'énergie;
- 7° les frais relatifs au menu entretien de l'antenne radiotélévision collective ;
- 8° les abonnements à la radio et télédistribution, pour autant que ceux-ci soient payés par la société;
- 9° les frais relatifs à la consommation d'eau, de gaz, d'électricité, de mazout ayant trait au logement, pour autant qu'ils soient payés par la société, ainsi que ceux ayant trait aux parties communes;
- 10° les frais relatifs aux travaux de réparation effectués par la société qui, conformément aux dispositions du contrat de bail, sont à charge du locataire;
- 11° l'amortissement de l'antenne radiotélévision collective et des chauffe-eaux, frigos et cuisinières mis à la disposition des locataires par la société;
- 12° les frais résultant des contrats conclus par la société au profit des locataires.

Article 16. § 1^{er}. Le montant des redevances et charges locatives à charge de chaque locataire est fixé comme suit :

- les frais visés à l'article 15, 1° à 7° et 12° sont répartis de manière égale entre le nombre de logements auxquels ils se rapportent;

- les frais visés à l'article 15, 8° sont répartis de manière égale entre les locataires qui font usage de la distribution.

§ 2. La consommation visée à l'article 15, 9° est répartie comme suit :

- 1° s'il existe des compteurs individuels par logement, la consommation de ces logements est déterminée d'après les compteurs individuels et la consommation des parties communes est répartie de manière égale entre le nombre de logements;
- 2° s'il n'existe qu'un compteur collectif, la consommation est répartie comme suit:
 - 80 % sont répartis sur base de la superficie des logements ou sur base du relevé des appareils de mesurage individuel;
 - 20 % sont répartis de manière égale entre le nombre de logements.

§ 3. Les frais visés à l'article 15, 10° sont imputés au locataire qui les a occasionnés.

Les frais visés à l'article 15, 11° sont à charge du locataire dont le logement est raccordé ou équipé, à raison de 1 % par mois du prix de revient de l'antenne et des appareils.

Article 17. Les redevances et charges locatives doivent correspondre à des frais réels de la société et sont imputées aux locataires sur base de documents probants. Elles doivent être comptabilisées sur un compte distinct de celui des loyers.

Article 18. § 1^{er}. Le paiement des redevances et charges locatives est effectué au moyen de provisions mensuelles. Sauf stipulation contraire au contrat de bail, le paiement s'effectue en même temps que celui du loyer.

Lors de l'établissement du montant de la provision et avant d'y apporter toute modification, la société doit transmettre au locataire une estimation détaillée et fidèle à la réalité des composantes de ce montant, et ceci par simple lettre.

§ 2. A l'échéance annuelle fixe, la société procède à une régularisation sur base de pièces justificatives relatives à la période concernée.

§ 3. A chaque régularisation, le locataire reçoit un décompte détaillé et le nouveau montant de la provision lui est notifié. Le montant de la régularisation est payé en même temps que cette provision.

Article 19. Le locataire, ou son représentant muni d'une autorisation écrite [...], a le droit de prendre connaissance, dans le mois qui suit la communication du montant de la régularisation visée à l'article 18, § 2, par des pièces justificatives visées à l'article 18, § 2.

[modifié par l'article 12 de l'AGRBC du 5 octobre 2023, date d'entrée en vigueur 1^{er} décembre 2023]

Article 20. Nulle autre redevance ou charge locative que celle reprise par le présent arrêté ne peut être mise à charge du locataire par la société.

Section 9. - Améliorations et constructions

Article 21. Le locataire ne peut procéder à aucune transformation du bien loué sans l'accord écrit et préalable de la société, faute de quoi celle-ci pourrait exiger le rétablissement des lieux dans leur état initial, voire, en l'absence de réaction du locataire, à la suite d'une mise en demeure, y faire procéder elle-même aux frais du locataire.

Section 10. - Accès à l'information

Article 22. Les conditions d'admission, les règles d'attribution, les règles de priorités, le contrat-type de bail, et le jour et les heures où il peut consulter le registre d'inscription doivent être communiqués au candidat locataire lors de l'introduction de sa demande ainsi que le nom et les coordonnées du délégué social désigné auprès de la société immobilière de service public.

La Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale établira un document-type reprenant les informations générales dont question à l'alinéa précédent. Celui-ci sera complété des modalités pratiques, propres à la société concernée, qui sont visées à l'alinéa précédent.

Toutes les informations relatives au mode de calcul du loyer, des redevances et des charges locatives sont, chaque fois, communiquées au locataire selon le formulaire type de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Sans préjudice des dispositions [du décret et de l'ordonnance conjoints de la Région de Bruxelles-Capitale, la Commission communautaire commune et la Commission communautaire française du 16 mai 2019, relatifs à la publicité de l'administration dans les institutions bruxelloise,] le locataire peut prendre connaissance, au siège de la société, des éléments relatifs à son loyer réel, ses redevances et ses charges locatives, lors de chacune de leurs modifications et au moins une fois par an, aux jours et heures fixés par la société.

[dernier alinéa modifié par l'article 13 de l'AGRBC du 5 octobre 2023, date d'entrée en vigueur 1^{er} décembre 2023]

Article 23. Les informations visées à l'article 22 sont obtenues sur demande faite soit sur place, soit par écrit.

Lorsqu'il sollicite l'accès à un document écrit, le demandeur précise s'il entend consulter celui-ci sur place ou obtenir communication d'une copie au prix coûtant.

La société à laquelle la demande est adressée dispose d'un délai de trente jours pour répondre par écrit au demandeur. Lorsqu'à l'expiration du délai indiqué, il n'a pas été donné suite à la demande, le demandeur peut [introduire une plainte auprès de la société conformément] à l'article 76 de l'ordonnance.

[dernier alinéa modifié par l'article 14 de l'AGRBC du 5 octobre 2023, date d'entrée en vigueur 1^{er} décembre 2023]

Article 24. § 1^{er}. Les sociétés ne peuvent recueillir que les données strictement nécessaires à la mise en œuvre des dispositions du présent arrêté, applicables aux locataires.

§ 2. Aucune communication d'informations individuelles recueillies par les SISP relatives aux locataires ne peut être faite, sans l'accord écrit et préalable de ceux-ci.

Section 11. - Complément de loyer pour logement suradapté

Article 25. Lorsqu'un ménage occupe un logement suradapté, le loyer réel est majoré d'un complément par chambre, à partir de la deuxième chambre excédentaire.

Ce complément est de 4 % des revenus annuels du ménage, sans pouvoir dépasser la limite, au 1^{er} janvier 2016, de 603,93 euros par an. Il est dû à raison de 1/12^{ème} par mois en même temps que le loyer mensuel réel.

Toutefois ce complément n'est pas dû :

- pour les chambres dont la surface est inférieure à 6m² ;
- lorsqu'un des membres du ménage est âgé de 60 ans ou plus ;
- lorsqu'un des membres du ménage est reconnu handicapé ;
- lorsque le locataire a introduit une demande de mutation vers un logement adapté.
- lorsqu'au 1^{er} janvier 2016, le logement était considéré comme adapté selon les normes en vigueur avant le 1^{er} janvier 2015 et pour autant que ces normes continuent à être respectées.

Section 12. - Complément de loyer pour logement passif, basse énergie ou très basse énergie

Article 26. Lorsqu'un ménage occupe un logement passif, basse énergie ou très basse énergie, le loyer réel est majoré d'un complément.

Ce complément tient compte des performances énergétiques du logement et des gains que celles-ci devraient permettre en termes de chauffage.

Il résulte de la multiplication entre les données suivantes :

1. la consommation annuelle moyenne de gaz d'un logement pour le chauffage par m²; cette statistique est définie par arrêté ministériel annuel sur proposition de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale; elle tient compte notamment de la typologie du logement;
2. le nombre de m² du logement passif, basse énergie ou très basse énergie en question ;
3. le tarif social du gaz de l'année écoulée ;
4. le pourcentage de 40 % pour les logements passifs, de 25 % pour les logements basse énergie et de 35 % pour les logements très basse énergie.

Il est dû à raison de 1/12e par mois en même temps que le loyer mensuel réel. La Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale communique les paramètres 1 et 3 aux sociétés [...] en vue d'une application pour le calcul du loyer au 1^{er} janvier qui suit, par voie de circulaire.

Les sociétés seront tenues de consacrer 95 % des recettes générées grâce à ce complément de loyer à des investissements améliorant l'efficacité énergétique du bâti de leur patrimoine respectif.

La Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale assure le contrôle de l'affectation de ces recettes sur base des modalités qu'elle définit.

Le complément de loyer sera comptabilisé en supplément du loyer réel.

S'il s'avère après analyse que l'économie d'énergie n'est pas réalisée suite à des vices de construction, la Société en informe la Société de Logement de la Région de Bruxelles-Capitale qui peut octroyer une dérogation sur base d'une analyse technique des logements concernés. Cette dérogation pourra donner lieu à une exonération partielle, voire totale du paiement du complément de loyer et le cas échéant, avoir un effet rétroactif.

[4^{ème} alinéa modifié par l'article 15 de l'AGRBC du 5 octobre 2023, date d'entrée en vigueur 1^{er} décembre 2023]

Section 13. - Droits du locataire

Article 27. Le locataire peut à tout moment, par lettre recommandée, mettre fin au contrat moyennant un préavis de trois mois prenant cours le premier jour du mois suivant celui au cours duquel il a été notifié.

Article 28. La société bailleuse peut notifier, par lettre recommandée motivée, sa décision de mettre fin au bail.

Section 14. - Comité de Vigilance

Article 29. Il est créé un comité de vigilance chargé de contrôler et de garantir le respect des dispositions légales et réglementaires relatives à la transmission des données des candidats-locataires et des locataires ainsi qu'aux dispositions liées à la récolte des données des locataires. Le comité est présidé par le Ministre ou par son représentant. Il est en outre composé de 3 représentants de la Société du Logement de la Région bruxelloise et de 4 personnes [désignées par les] fédérations représentatives des sociétés. Le comité établit ses règles de fonctionnement. Celles-ci sont approuvées par [la SLRB]. Le secrétariat du comité est assuré par la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

[modifié par l'article 16 de l'AGRBC du 5 octobre 2023, date d'entrée en vigueur 1^{er} décembre 2023]

Section 15. - Indexation des montants

Article 30. Les montants dont question aux articles 25, alinéa 2, 31, § 1^{er}, 37, § 1^{er}, alinéa 4, 40, § 1^{er} 57, § 2, 58, § 2, 61, § 1^{er}, 61, § 2, 1^o, et à l'annexe 4 sont liés à l'indice santé.

Ils sont adaptés chaque année au 1^{er} janvier en fonction de la hausse ou de la baisse exprimée en pour-cent de l'indice santé du mois d'août de l'année qui précède la révision par rapport à l'indice santé du mois d'août de l'année précédente.

CHAPITRE III. - Dispositions propres à la location de logements sociaux

Section 1^{re}. - Conditions d'admission

Article 31. Sans préjudice de l'article 37, § 1^{er} du présent arrêté, les revenus du candidat locataire vivant seul ne peuvent dépasser le montant au 1^{er} janvier 2016 de 21.692,84 euros.

Pour le ménage de plus d'une personne ne disposant que d'un revenu, le montant est porté au 1^{er} janvier 2016 à 24.103,17 euros.

Pour les ménages disposant d'au moins deux revenus, le montant est porté au 1^{er} janvier 2016 à 27.546,51 euros.

Ces montants sont majorés au 1^{er} janvier 2016 de 2.065,98 euros par enfant à charge et de 4.131,97 euros par personne majeure [reconnue] handicapée composant le ménage

Les revenus pris en compte pour l'admission des candidats locataires sont les revenus globalisés visés à l'article [2, § 1^{er}, 12°] du présent arrêté, perçus pendant l'avant-dernière année précédant l'année antérieure à la demande. Toutefois, en cas de dépassement des plafonds d'admission et lorsqu'au moment de la demande, les revenus du ménage se trouvent réduits par rapport à ceux pris en compte, les revenus actuels sont pris en considération.

La preuve des revenus est apportée par l'avertissement extrait de rôle se rapportant aux revenus de l'année de référence ou par toute autre pièce justificative dont la liste est établie par le Ministre. [Le candidat ne doit fournir que les documents pour lesquels la société ne dispose pas de la possibilité de les obtenir en consultant les sources authentiques accessibles.]

Les revenus du membre du ménage candidat locataire qui introduit sa candidature l'année qui précède sa mise à la retraite, ne sont pas pris en compte durant cette année.

Lorsque les revenus du ménage dépassent le montant maximum du revenu d'admission pour l'inscription pour un logement social, la candidature est automatiquement basculée avec maintien de son ancienneté, en fonction des revenus du ménage, dans le registre des candidatures pour un logement modéré pour autant qu'il soit satisfait aux conditions reprises à l'article 66 du présent arrêté ou pour un logement moyen pour autant qu'il soit satisfait aux conditions reprises à l'article 83 du présent arrêté.

[4^{ème} alinéa modifié par l'article 17 de l'AGRBC du 5 octobre 2023, date d'entrée en vigueur 1^{er} décembre 2023]

[5^{ème} alinéa modifié par l'article 17 de l'AGRBC du 5 octobre 2023, date d'entrée en vigueur 1^{er} décembre 2023]

[6^{ème} alinéa complété par l'article 17 de l'AGRBC du 5 octobre 2023, date d'entrée en vigueur 1^{er} décembre 2023]

[Article 31bis. § 1^{er}. La demande de logement social introduite par un candidat-locataire qui est locataire d'un logement assimilé au logement social est radiée du registre lorsque celui-ci bénéficie de l'application d'un loyer socialisé.

Cette radiation est effectuée par la société de référence après que la SLRB lui a transmis l'avenant au bail concerné reprenant le montant du loyer socialisé et la date d'entrée en vigueur de ce loyer.

La radiation prend effet à la date d'entrée en vigueur du loyer socialisé.

La décision de radiation dûment motivée et datée est notifiée par la société de référence au candidat-locataire dans les trente jours ouvrables par tout moyen conférant date certaine à l'envoi. Elle entraîne l'interdiction pour le candidat-locataire de se réinscrire auprès d'une société de référence durant un moratoire d'un délai de six mois.

§ 2 Par dérogation au paragraphe 1^{er}, l'inscription préalable dans le registre ne fait pas l'objet d'une radiation dans les situations suivantes :

- Lorsque le locataire n'occupe pas un logement adapté à la composition de son ménage tel que défini à l'article 3 du présent arrêté, au moment de l'entrée en vigueur du loyer socialisé.
- Lorsque le locataire n'occupe pas un logement adapté aux personnes à mobilité réduite alors que sa situation et/ou celle d'un membre de son ménage le justifie, au moment de l'entrée en vigueur du loyer socialisé.

Si après l'entrée en vigueur du loyer socialisé, le logement devient inadapté à la composition du ménage du locataire, il est renoncé à la radiation intervenue en application du paragraphe 1^{er}. Le locataire récupère l'ancienneté dont il bénéficiait au moment de sa radiation sur base de son inscription initiale au registre. Cette renonciation à la radiation intervient lorsque la SLRB constate au moment d'une révision du calcul du loyer socialisé que le logement est devenu inadapté.

L'alinéa précédent s'applique également lorsqu'après l'entrée en vigueur du loyer socialisé, la situation du locataire et/ou celle d'un membre de son ménage justifie l'occupation d'un logement adapté aux personnes à mobilité réduite alors que son logement actuel ne l'est pas.

Si après l'application d'un des deux alinéas précédents, le logement redevient adapté, la candidature du locataire est à nouveau radiée du registre conformément au paragraphe 1^{er}.

Si le locataire d'un logement assorti d'un loyer socialisé ne bénéficie plus d'un loyer socialisé, il est renoncé à la radiation prévue au paragraphe 1^{er} et à l'alinéa précédent. Dans ce cas, il récupère l'ancienneté dont il bénéficiait au moment de sa radiation sur base de son inscription initiale au registre.

§ 3 La renonciation à la radiation prévue au paragraphe précédent est effectuée par la société de référence, après transmission par la SLRB de la preuve de l'inadaptation du logement ou de la fin de l'application d'un loyer socialisé. La renonciation à la radiation sera validée par le délégué social.

La décision de renonciation dûment motivée et datée est notifiée par la société de référence au candidat-locataire dans les trente jours ouvrables par tout moyen conférant une date certaine à l'envoi.]

[article 31bis remplacé par l'article 1er de l'AGRBC du 15 juin 2023, date d'entrée en vigueur : 8 juillet 2023 + dispositions finales]

Section 2. - Des règles de priorité

Article 32. § 1^{er}. L'attribution se fait par le Conseil d'administration de la société ou l'organe qu'il délègue à cette fin, selon l'ordre chronologique des inscriptions dans le registre des candidatures sauf :

- 1° s'il y a lieu d'appliquer des règles de priorité visées à l'article 8 et de quotas visés au § 2 du présent article;
- 2° lorsque des circonstances exceptionnelles et urgentes justifient d'y déroger pour des cas individuels;
- 3° en cas d'augmentation du patrimoine locatif de la société concernée, lorsque la population des locataires d'une même société s'écarte de manière caractéristique du niveau moyen de revenu et de composition familiale de la population bruxelloise de locataires sociaux;
- 4° lorsque l'attribution des logements fait l'objet d'une convention conclue avec un centre public d' action sociale;
- 5° lorsque l'attribution des logements fait l'objet d'une convention conclue entre la société et la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale;
- 6° lorsque l'attribution porte sur la location d'habitations adaptées à l'usage de personnes reconnues handicapées;
- 7° lorsque des logements sont conçus pour des personnes âgées et que ceux-ci bénéficient de services spécifiques.
- 8° lorsque l'attribution se fait dans le cadre d'une mutation ;
- 9° lorsque l'attribution se fait dans le cadre d'un plan de relogement de locataires d'habitations vouées à réhabilitation;
- 10° lorsque l'attribution de logements se fait dans le cadre d'une convention conclue avec une maison d'accueil agréée hébergeant des personnes victimes de faits de violence entre partenaires et/ou intra-familiale.

§ 2. 60 % des attributions annuelles à des candidats pour un logement social doivent bénéficier aux candidats locataires dont les revenus sont inférieurs aux 85 % du revenu d'admission visé à l'article 31, § 1^{er}. Ce pourcentage d'attributions annuelles est porté à 75 % pour les sociétés en boni social.

Section 3. - Des dérogations

Article 33. Le Conseil d'administration de toute société peut, pour des cas individuels et dans des circonstances exceptionnelles et urgentes, déroger aux dispositions de l'article 8, sur base d'une décision motivée.

Cette décision est prise, sur base d'un dossier complet et après accord du délégué social.

En cas d'avis défavorable du délégué social, la société immobilière de service public peut dans les 30 jours du refus du délégué social soumettre sa demande de dérogation à la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

La Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale dispose de trente jours ouvrables pour l'approuver ou la désapprouver. Si, au terme de ce délai, aucune décision n'est portée à la connaissance de la société immobilière de service public, la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale est réputée avoir marqué son accord.

[abrogé]

[dernier alinéa abrogé par l'article 18 de l'AGRBC du 5 octobre 2023, date d'entrée en vigueur 1^{er} décembre 2023]

Article 34. En cas d'augmentation du patrimoine locatif de la société immobilière de service public concernée et lorsque la population des locataires de cette société s'écarte de manière caractéristique du niveau moyen de revenu et de composition familiale de la population bruxelloise de locataires sociaux, le Conseil d'administration de la société [ou l'organe qu'il délègue à cette fin] peut, de son initiative ou sur proposition de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, attribuer les nouveaux logements conformément à un programme négocié avec la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Ce programme peut concerner, au maximum 40 % du total des attributions de ces nouveaux logements. La société transmet à la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale son projet de convention.

La Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale dispose d'un délai de quarante-cinq jours à compter de la réception du projet de convention pour se prononcer.

Ce délai peut être porté à soixante jours à la demande de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale lorsque cela est justifié par la nécessité d'obtenir des précisions ou de convenir d'une adaptation du projet qui lui a été soumis.

Le projet est réputé approuvé lorsque la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale ne s'est pas prononcée dans le délai imparti.

[abrogé]

[alinéa 1^{er} modifié par l'article 19 de l'AGRBC du 5 octobre 2023, date d'entrée en vigueur 1^{er} décembre 2023]

[alinéa 6 abrogé par l'article 19 de l'AGRBC du 5 octobre 2023, date d'entrée en vigueur 1^{er} décembre 2023]

f

Section 4. - La contractualisation des attributions

Article 35. La société peut conclure avec un Centre Public d'Action Sociale une convention d'attribution prioritaire portant au maximum sur 10 % des logements disponibles à la location.

La société transmet à la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale la convention au plus tard le 30 septembre de l'année précédant l'année pour laquelle la convention est conclue.

La Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale dispose d'un délai de quarante-cinq jours de calendrier à compter de la réception du projet de convention pour [se prononcer] sur cette convention.

Ce délai peut être porté à soixante jours à la demande de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale lorsque cela est justifié par la nécessité d'obtenir des précisions ou de convenir d'une adaptation du projet qui lui a été soumis.

[...]Passé ce délai, les conventions sont réputées être approuvées.

[alinéa 3 modifié par l'article 20 de l'AGRBC du 5 octobre 2023, date d'entrée en vigueur 1^{er} décembre 2023]

[alinéa 5 modifié par l'article 20 de l'AGRBC du 5 octobre 2023, date d'entrée en vigueur 1^{er} décembre 2023]

Article 36. § 1^{er}. La société conclut une ou plusieurs conventions d'attributions prioritaire de logements, portant sur 3 % minimum du total des attributions de l'année précédente, avec des maisons d'accueil agréées hébergeant des personnes du chef de faits de violence entre partenaires ou de violence intrafamiliale.

Le quota fixé à l'alinéa premier est, d'initiative ou sur proposition, revu par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale

§ 2. La société transmet à la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale la ou les convention(s) au plus tard le 30 septembre de l'année précédant l'année pour laquelle la convention est conclue.

§ 3. La Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale dispose d'un délai de quarante-cinq jours de calendrier à compter de la réception du projet de convention pour [se prononcer] sur cette convention.

§ 4. Ce délai peut être porté à soixante jours à la demande de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale lorsque cela est justifié par la nécessité d'obtenir des précisions ou de convenir d'une adaptation du projet qui lui a été soumis.

§ 5.[.....] Passé ce délai, les conventions sont réputées être approuvées.

§ 6. [abrogé]

[§3 modifié par l'article 21 de l'AGRBC du 5 octobre 2023, date d'entrée en vigueur 1^{er} décembre 2023]

[§ 5 modifié par l'article 21 de l'AGRBC du 5 octobre 2023, date d'entrée en vigueur 1^{er} décembre 2023]

[§6 abrogé par l'article 21 de l'AGRBC du 5 octobre 2023, date d'entrée en vigueur 1^{er} décembre 2023]

Article 37. § 1^{er}. La société dont le coefficient de revenus est inférieur à 1 peut conclure avec la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale une convention portant sur l'attribution des logements.

[abrogé]

Cette convention se substitue [...] aux articles 8, §§ 1^{er} à 4, 33 et 34.

Par dérogation à l'article 31, § 1^{er} et sans préjudice de l'article 64, cette convention peut prévoir que les candidats locataires peuvent être admis dans la mesure où leurs revenus ne dépassent pas de plus de 3.443,34 euros au 1^{er} janvier 2016 les revenus visés à l'article 31, § 1^{er}.

§ 2. A cet effet et sans préjudice de l'article 8, § 5, la société soumet à la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale un projet de convention renouvelable année par année et qui indique notamment :

- les objectifs spécifiques de la société en la matière ;
- le nombre maximum de logements concernés par la convention ;
- [abrogé]
- [abrogé]
- l'identification des parts du patrimoine de la société, concernées par la convention ainsi qu'un argumentaire fondé sur des réalités locales particulières lorsque l'objectif poursuivi s'inscrit dans une problématique de quartier;

- les critères de sélection que la société retient, dans la procédure d'attribution de logements, en fonction des objectifs de la convention et de la situation sociale des candidats locataires;
- un éventuel quota d'habitations réservées afin d'être en mesure de régler des cas individuels dans des circonstances exceptionnelles et urgentes;
- l'intention éventuelle de la société de conclure conjointement la convention visée à l'article 35 ou toute autre convention avec des acteurs publics ou privés afin d'atteindre les objectifs retenus.

[abrogé]

§ 3. La société transmet à la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale son projet de convention au plus tard le 30 septembre de l'année précédant l'année pour laquelle la convention est conclue.

La Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale dispose d'un délai de 45 jours de calendrier à compter de la réception du projet de convention pour se prononcer.

Ce délai peut être porté à soixante jours à la demande de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, lorsque cela est justifié par la nécessité d'obtenir des précisions ou de convenir d'une adaptation du projet qui lui a été soumis.

Le projet est réputé approuvé par la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale lorsque celle-ci ne s'est pas prononcée dans le délai imparti.

[abrogé]

§ 4. Le rôle du délégué social est limité au contrôle a posteriori de l'exécution de la convention. Le délégué intègre dans son rapport semestriel un chapitre concernant l'application de la convention par la société et notamment l'évaluation des résultats par rapport aux objectifs.

§ 5. La violation des dispositions conventionnelles peut justifier qu'il soit mis fin aux effets de la convention. Dans ce cas, [...] la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale est saisie de deux rapports, l'un émanant de la société immobilière de service public et l'autre du délégué social, afin de statuer en la matière.

[...] la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale statue dans les 30 jours de calendrier de la réception des rapports précités. Sa décision est motivée et notifiée aux parties à la convention.

[§1^{er} alinéa 2 abrogé par l'article 22 de l'AGRBC du 5 octobre 2023, date d'entrée en vigueur 1^{er} décembre 2023]

[§1^{er} alinéa 3 modifié par l'article 22 de l'AGRBC du 5 octobre 2023, date d'entrée en vigueur 1^{er} décembre 2023]

[§2 modifié par l'article 22 de l'AGRBC du 5 octobre 2023, date d'entrée en vigueur 1^{er} décembre 2023]

[§3 dernier alinéa abrogé par l'article 2 de l'AGRBC du 5 octobre 2023, date d'entrée en vigueur 1^{er} décembre 2023]

[§5 alinéas 1 et 2 modifiés par l'article 22 de l'AGRBC du 5 octobre 2023, date d'entrée en vigueur 1^{er} décembre 2023]

Article 38. En aucun cas, la part cumulée des logements attribués sur base des articles 33, 35,36 et 37 ne peut excéder 40 % du total des attributions effectuées pendant l'année précédente pour la catégorie des logements sociaux.

Section 5. - Refus d'un logement sans sanction

Article 39. Le candidat locataire peut, sans être radié, refuser un logement qui présente une des caractéristiques suivantes :

- 1° un logement pour lequel le montant du loyer exigible, du complément de loyer pour logement passif, basse énergie et très basse énergie et des charges locatives excède les capacités financières du ménage. Dans ce cas, le candidat est tenu de fournir les éléments permettant à la société d'apprécier le bien-fondé du motif invoqué ;
- 2° un logement qui présente un état constructif témoignant d'un problème important en terme de stabilité ou une humidité persistante et récurrente entraînant un trouble de jouissance, ou dont les sols et les planchers présentent des déformations ou des manques de stabilité susceptibles de provoquer des chutes; ou dont les escaliers donnant accès aux pièces d'habitation sont mobiles, instables ou difficilement praticables; ou dont les baies d'étage munies d'un système ouvrant dont le seuil (pour une porte) ou l'appui (pour une fenêtre) se situe à moins de 50 cm du plancher et ne sont pas pourvues d'un garde-fou; ou dont les paliers, les voies d'évacuation et les baies des portes n'ont pas une largeur d'au moins 70 cm; ou dont la hauteur libre des baies de portes est inférieure à 1 m 95;
- 3° un logement qui ne comprend pas au moins un point d'eau potable situé à l'intérieur du logement
- 4° un logement dont l'installation électrique ou la distribution du gaz présente, de façon manifeste, un caractère dangereux ou pour lequel l'occupant n'a pas accès, en permanence, aux fusibles des installations électriques;

- 5° un logement dont le réseau d'évacuation des eaux usées n'est pas raccordé à l'égout public ou à un autre système adéquat, en bon état de fonctionnement;
- 6° un logement dont le WC n'est pas pourvu de chasse d'eau, n'est pas à usage exclusif des occupants du logement ou est situé en dehors de l'enveloppe de l'immeuble;
- 7° un logement qui ne comprend pas une salle de bain ou une douche ;
- 8° un logement qui ne comprend pas pour se chauffer, soit un chauffage central, soit un système de chauffage fixe, soit une installation qui permette son raccordement dans les pièces de séjour, en toute sécurité.
- 9° un logement qui ne présente pas la surface minimale requise en fonction du nombre d'habitants, fixée par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements;
- 10° un logement dont la superficie de la chambre prévue pour 2 enfants de même sexe ou de sexe différent en application de l'article 3, 1^{er} alinéa, 3° du présent arrêté est inférieure à 6 m².

Section 6. - La garantie locative

Article 40. § 1^{er}. En dérogation à l'article 13, la garantie locative ne peut être inférieure au 1^{er} janvier 2016 à 413,42 euros ni supérieure à 1.240,25 euros.

§ 2. Au cas où les montants libérés des parts sociales servent de garantie locative en application de l'article 13, § 2 du présent arrêté, la libération des parts doit au moins atteindre le montant minimum prévu au § 1^{er} du présent article.

Section 7. - La durée du bail et les conséquences de certains événements

Sous-section 1^{re}. - Baux ayant pris effet avant le 1^{er} janvier 2013

Article 41. Les baux qui prennent effet avant le 1^{er} janvier 2013 sont conclus pour une durée indéterminée.

Article 42. Le contrat-type de bail applicable pour ce type de bail est celui qui figure en annexe 3 du présent arrêté.

Article 43. Conformément à l'article 142 de l'ordonnance, le bail du locataire qui accepte un autre logement reste soumis à un contrat-type de bail d'une durée indéterminée pour autant que son bail initial ait pris effet avant le 1^{er} janvier 2013.

Le contrat-type de bail applicable au logement pris en location est celui qui est repris à l'annexe 3 du présent arrêté.

Sous-section 2. - Baux ayant pris effet au 1^{er} janvier 2013 ou postérieurement

Article 44. Conformément à l'article 142 de l'ordonnance, les baux qui prennent effet le 1^{er} janvier 2013 ou postérieurement sont conclus pour une durée déterminée de neuf ans.

Article 45. Le contrat-type de bail applicable pour ce type de bail est celui qui figure en annexe 6 du présent arrêté.

Article 46. Conformément à l'article 142 de l'ordonnance, en dérogation à l'article 44 du présent arrêté, les baux conclus par des ménages comprenant une(des) personne(s) [reconnue(s)] handicapée(s) et/ou une(des) personne(s) ayant atteint l'âge de 65 ans au moment de la prise d'effet du bail initial restent des baux d'une durée indéterminée.

Les locataires qui se trouvent dans cette situation signent le contrat de bail-type qui figure en annexe 3 du présent arrêté

[alinéa 1^{er} modifié par l'article 23 de l'AGRBC du 5 octobre 2023, date d'entrée en vigueur 1^{er} décembre 2023]

Article 47. Conformément à l'article 142 de l'ordonnance, pour les baux conclus en vertu de l'article 44 du présent arrêté, la société vérifie, au terme des huit années, la situation du ménage en ce qui concerne ses revenus et sa composition [sauf si la société bailleuse a la possibilité d'obtenir la preuve en consultant les sources authentiques accessibles.]

Pour la vérification des revenus, la société tient compte des revenus qui ont servi de base pour le calcul de loyer pour les deux dernières révisions de loyer annuelles.

Pour la composition du ménage, la société demande par lettre recommandée au locataire de fournir une composition de ménage délivrée par la commune qui ne peut pas être antérieure à la date de la demande de la société. Le locataire doit transmettre cette composition de ménage dans les deux mois de l'envoi de la demande [sauf si la société a la possibilité de l'obtenir en consultant les sources authentiques accessibles.]

Les alinéas 2 et 3 du présent article s'appliquent sans préjudice de l'article 60 §§ 1 à 4 du présent arrêté.

[alinéa 1^{er} complété par l'article 24 de l'AGRBC du 5 octobre 2023, date d'entrée en vigueur 1^{er} décembre 2023]
[alinéa 3 complété par l'article 24 de l'AGRBC du 5 octobre 2023, date d'entrée en vigueur 1^{er} décembre 2023]

Article 48. Conformément à l'article 142 al. 1 de l'ordonnance, au cas où les revenus du ménage, sur base de la vérification des revenus prévue à l'article 47 du présent arrêté, dépassent pour les deux années concernées 150 % du revenu d'admission applicable au ménage, le contrat de bail prendra fin moyennant un préavis de six mois qui sera notifié par recommandé et dont le terme coïncidera avec la fin de la neuvième année du contrat de bail.

Article 49. Conformément à l'article 142, § 2, al. 1 de l'ordonnance, sans préjudice de l'application de l'article 51 du présent arrêté, au cas où les revenus du ménage, sur base de la vérification des revenus prévue à l'article 47 du présent arrêté, restent pour les deux années concernées en-dessous de 150 % du revenu d'admission applicable au ménage, le contrat de bail est prolongé automatiquement pour une période de trois ans.

La société informe, par courrier recommandé, le locataire de cette prolongation. Ce courrier doit au moins mentionner les dates de début et de fin de la période de trois ans ainsi que le moment de la prochaine vérification prévue à l'article 53 du présent arrêté.

Article 50. Conformément à l'article 142, § 2, al. 1, de l'ordonnance, si au cours du préavis notifié sur base de l'article 48 du présent arrêté les revenus du locataire retombent sous le plafond de 150 % du revenu d'admission applicable à son ménage, le locataire pourra saisir en urgence la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale selon une procédure dont les modalités seront déterminées par le Gouvernement. Il sera précisé à cette occasion, les situations qui donnent lieu à cette possibilité.

La diminution des revenus doit être la conséquence d'une décision ou d'un événement prévisible ou imprévisible, indépendant de la volonté du locataire.

Article 51. Conformément à l'article 142, § 2 al.2 de l'ordonnance, au cas où il s'avère que, sur base de la vérification de la composition du ménage prévue à l'article 47 du présent arrêté, le ménage occupe un logement suradapté tel que défini à l'article [2,§ 1^{er}, 24°] du présent arrêté, la société a l'obligation de proposer dans la mesure des disponibilités un logement adapté à la nouvelle composition du ménage.

Le refus du logement proposé en vertu de l'alinéa précédent, doté d'un confort semblable et situé dans la même commune ou dans un rayon de 5 kilomètres, entraîne qu'il sera mis fin au bail existant moyennant un préavis de six mois, pour autant que le nouveau loyer ne soit pas supérieur de plus de 15 % à l'ancien loyer.

La société notifiera ce préavis de six mois au locataire en mentionnant le terme du préavis. Le terme de ce préavis doit coïncider avec la fin de la neuvième année du contrat de bail.

Si la société n'est pas en mesure de proposer au locataire un logement adapté à sa nouvelle composition du ménage, le bail existant est, sans préjudice de l'application de l'article 47 du présent arrêté, prolongé pour une période de trois ans.

La société informe le locataire de cette prolongation conformément aux dispositions de l'alinéa 2 de l'article 49 du présent arrêté.

[alinéa 1^{er} modifié par l'article 25 de l'AGRBC du 5 octobre 2023, date d'entrée en vigueur 1^{er} décembre 2023]

Article 52. Au cas où le ménage accepte le logement proposé en vertu de l'article 51 du présent arrêté, un nouveau contrat pour ce logement est conclu pour une période déterminée de trois ans.

Dans ce cas, il sera mis fin au contrat existant moyennant un préavis de trois mois.

La société notifiera ce préavis de trois mois au locataire en mentionnant le terme du préavis. Le terme de ce préavis doit coïncider avec la fin de la neuvième année du contrat de bail.

Article 53. Lorsque le bail a été prolongé ou qu'un nouveau contrat a été conclu en application respectivement des articles 49 et 52 du présent arrêté, une vérification dont question à l'article 47 du présent arrêté intervient à la fin de la deuxième année de chaque période de trois ans.

Chaque vérification peut donner lieu à une prolongation du bail pour une nouvelle période de trois ans.

La vérification à l'échéance de la deuxième année de chaque période de trois ans peut également donner lieu à la notification d'un préavis. Cette notification doit mentionner le terme du préavis. Le terme de ce préavis doit coïncider avec la fin du contrat de bail prolongé ou nouvellement conclu.

Article 54. Conformément à l'article 142, § 3 de l'ordonnance, le locataire dont il est établi, au moment de l'expiration du terme du bail de neuf ans ou de l'expiration du terme de chaque prolongation de trois ans, que lui-même ou une des personnes faisant partie de son ménage, a entre-temps bénéficié de la reconnaissance comme personne handicapée au sens de l'article [2 § 1^{er}, 9^o] du présent arrêté se verra proposer un bail d'une durée indéterminée. A cet effet, le locataire communique la preuve de cette reconnaissance à la société.

Cette proposition de bail à durée indéterminée doit être faite par la société nonobstant le préavis éventuellement notifié après la vérification effectuée en application de l'article 47 du présent arrêté.

La prise d'effet de ce bail à durée indéterminée ne peut pas intervenir avant l'expiration du terme du bail de neuf ans ou du terme de la prolongation de trois ans.

[Le contrat type de bail à durée indéterminée applicable dans cette situation est celui qui est repris à l'annexe 11 du présent arrêté.]

*[alinéa 1^{er} modifié par l'article 26 de l'AGRBC du 5 octobre 2023, date d'entrée en vigueur 1^{er} décembre 2023]
[dernier alinéa inséré par l'article 26 de l'AGRBC du 5 octobre 2023, date d'entrée en vigueur 1^{er} décembre 2023]*

Article 55. Conformément à l'article 142, § 3 de l'ordonnance, il est mis fin, moyennant un préavis de six mois, au bail à durée indéterminée ayant pris effet le 1^{er} janvier 2013 ou postérieurement lorsqu'il est établi que la reconnaissance comme personne handicapée du locataire ou d'une des personnes faisant partie du ménage, a pris fin postérieurement au 1^{er} janvier 2013.

Il est également mis fin, moyennant un préavis de six mois, au bail à durée indéterminée lorsque la personne reconnue handicapée soit décède postérieurement au 1^{er} janvier 2013 soit ne fait plus partie de la composition du ménage, connue de la société, postérieurement au 1^{er} janvier 2013.

La société notifiera ce préavis de six mois au locataire en mentionnant le terme du préavis.

Un bail de durée déterminée de neuf ans est proposé au locataire dont question aux premier alinéa et deuxième alinéa.

[Le contrat type de bail à durée déterminée applicable dans cette situation est celui qui est repris à l'annexe 12 du présent arrêté.]

[dernier alinéa inséré par l'article 27 de l'AGRBC du 5 octobre 2023, date d'entrée en vigueur 1^{er} décembre 2023]

Article 56. Conformément à l'article 142, dernier alinéa de l'ordonnance, la durée du nouveau bail du locataire qui accepte un autre logement et dont le bail initial a pris effet à dater du 1^{er} janvier 2013, ne peut, cumulée avec la durée du bail initial, en aucun cas dépasser les neuf, voire trois ans. Ces neuf et trois ans sont déterminés selon que le changement de logement s'effectue au cours de la période initiale de neuf ou au cours d'une période ultérieure de trois ans.

Section 8. - Loyer à payer

Article 57. § 1^{er}. Le locataire doit payer le loyer réel compte tenu des éventuelles déductions que la société immobilière de service public peut lui accorder eu égard :

- aux investissements qu'il a lui-même consentis pour son logement après qu'ils aient fait l'objet d'une approbation;

- à une éventuelle réduction sociale spécifique ;
- à une diminution de loyer accordée en raison d'une privation partielle de jouissance du logement loué.

De plus, le locataire doit payer la cotisation de solidarité lorsqu'il y est soumis.

§ 2. Lorsque, sur proposition de la société, un locataire prend en location un logement adapté, la somme des trois premières mensualités du nouveau loyer à payer est diminuée à concurrence d'un montant forfaitaire fixé au 1^{er} janvier 2016 à 688,66 euros. Pour y avoir droit, les revenus du ménage doivent être inférieurs au revenu de référence. Le ménage ne peut pas bénéficier d'un aide au déménagement telle que prévue dans l'arrêté de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 novembre 2013 instituant une allocation de relogement. Enfin, il doit se retrouver dans un des cas de figure suivant :

- il est contraint de muter conformément à l'article 140 de l'Ordonnance ;
- il est contraint de déménager suite à une décision d'interdiction de mise en location de son logement sur base de l'article 8 de l'ordonnance;
- il est contraint de déménager car son logement fait l'objet d'un plan de rénovation qui en nécessite la libération forcée;
- il est contraint de déménager suite à un arrêté d'insalubrité, lié à l'état constructif du bien, pris par le Bourgmestre en application de l'article 135 de la loi communale [...];
- il a introduit une demande de mutation et est âgé de plus de 70 ans ou est reconnu handicapé.

Cette diminution du loyer est à charge de la société.

§ 3. Le loyer de base établi par la société est le montant annuel calculé sur base d'un pourcentage du prix de revient actualisé du logement, variant entre 3 % et 10 %. Il est approuvé préalablement à son application par la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale. Il peut être dérogé à ce pourcentage lorsque la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale réserve une suite favorable à une demande de dérogation motivée d'une société immobilière de service public ou lorsque la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale impose un régime de dérogation motivé à une société immobilière de service public.

§ 4. Le 1^{er} janvier de chaque année, la société pourra déterminer, dans les limites et selon les conditions fixées au [§ 3], un nouveau loyer de base, calculé en fonction du prix de revient du logement, actualisé conformément à l'article 30.

§ 5. Le montant total des loyers de base doit être compris entre 4,30 % et 6 % du prix de revient actualisé de l'ensemble des logements sociaux de la société.

*[§2 4^{ème} tiret modifié par l'article 28 de l'AGRBC du 5 octobre 2023, date d'entrée en vigueur 1^{er} décembre 2023]
[§4 modifié par l'article 28 de l'AGRBC du 5 octobre 2023, date d'entrée en vigueur 1^{er} décembre 2023]*

Article 58. § 1^{er}. Le loyer réel est égal au loyer de base multiplié par le coefficient des revenus.

Les revenus pris en compte pour le loyer réel sont les revenus globalisés, visés à l'article [2, § 1^{er}, 12°] du présent arrêté.

Ils sont adaptés, le 1^{er} janvier de chaque année, en fonction de l'indice du mois d'août de l'année précédant l'entrée en vigueur du loyer par rapport à l'indice du mois d'août précédant l'année des revenus globalisés du ménage pour l'année de référence. Ces indices sont ceux visés à l'article 30.

Le loyer réel mensuel est égal au douzième du loyer réel.

§ 2. Le coefficient des revenus est obtenu en divisant les revenus du ménage de l'année de référence par le revenu de référence fixé au 1^{er} janvier 2016 à 18.791,20 euros.

Le quotient ainsi obtenu est calculé jusqu'à la deuxième décimale.

§ 3. A défaut de revenus pour chacun des douze mois formant l'année de référence, les revenus annuels sont calculés comme suit : multiplier par 365 le résultat de la division des revenus perçus par le nombre de jours de calendrier formant la période de perception.

§ 4. A défaut de revenus pour l'année de référence, sont pris en considération ceux de la première année suivante au cours de laquelle les revenus ont été perçus.

Lorsque les revenus de l'année de référence sont majoritairement composés de revenus de remplacement, les revenus actuels doivent être pris en considération.

[§1^{er} alinéa 2 modifié par l'article 29 de l'AGRBC du 5 octobre 2023, date d'entrée en vigueur 1^{er} décembre 2023]

Article 59. § 1^{er}. La société est tenue d'entreprendre les démarches nécessaires auprès de l'Administration des Contributions directes en vue de l'obtention de la réduction prévue à l'article 257, 3° du Code des Impôts sur les revenus 1992.

§ 2. Le locataire bénéficie d'une diminution de loyer réel égale à :

1° 5 % du loyer de base pour un enfant à charge du ménage ;

- 2° 10 % du loyer de base pour deux enfants à charge du ménage ;
- 3° 20 % du loyer de base pour trois enfants à charge du ménage ;
- 4° 30 % du loyer de base pour quatre enfants à charge du ménage ;
- 5° 40 % du loyer de base pour cinq enfants à charge du ménage ;
- 6° 50 % du loyer de base pour six enfants ou plus à charge du ménage.

Cette diminution est appliquée à raison d'un douzième au loyer réel mensuel.

§ 3. Lorsque la réduction du précompte immobilier, visée au § 1^{er}, est accordée, le montant de cette réduction est déduit de la diminution du loyer réel à octroyer en vertu du § 2.

La déduction visée à l'alinéa 1^{er} est appliquée au loyer dû pour l'antépénultième mois de l'année civile ou du bail en cours s'il ne se termine pas le 31 décembre et, si nécessaire, au loyer dû pour les mois suivants. Le cas échéant, en fin de bail, les sommes encore dues seront imputées à charge de la garantie locative visée à l'article 13.

§ 3bis. Le locataire bénéficie d'une diminution du loyer réel égale à 20 % du loyer de base par personne majeure reconnue handicapée composant son ménage.

§ 4. Le locataire est tenu de produire au plus tard le 31 octobre de l'année qui précède l'année au cours de laquelle la diminution visée au § 2 doit être appliquée, les pièces justificatives pour l'obtention de cette diminution [sauf si la société bailleuse a la possibilité d'obtenir les pièces en consultant les sources authentiques accessibles.]

§ 5. La diminution prévue au § 2 est calculée sur base du nombre d'enfants à charge du ménage au 31 octobre de l'année qui précède celle pour laquelle elle est accordée. Elle reste inchangée au cours d'une année civile.

§ 6. Les diminutions calculées conformément aux §§ 2, 3 et 3bis sont à charge de la Région de Bruxelles-Capitale sauf les diminutions pour les deux premiers enfants des ménages dont les revenus sont supérieurs au revenu de référence tel que défini aux articles 58, § 2, et 30, qui sont à charge de la société immobilière de service public.

§ 7. Pour pouvoir prétendre au remboursement des réductions prévues au § 6, les sociétés immobilières de service public doivent introduire une demande selon les conditions fixées à l'alinéa suivant.

Cette demande est à introduire par [tout moyen conférant une date certaine à l'envoi] au plus tard dans la deuxième année suivant l'exercice concerné au moyen d'un formulaire dont le modèle est établi par la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale et qui prévoit la mention du prescrit du § 3. Passé ce délai, toute demande sera réputée nulle et non avenue.

Les remboursements doivent intervenir au plus tard au cours du sixième mois qui suit l'introduction de la demande.

[§4 complété par l'article 30 de l'AGRBC du 5 octobre 2023, date d'entrée en vigueur 1^{er} décembre 2023]

[§7 alinéa 2 modifié par l'article 30 de l'AGRBC du 5 octobre 2023, date d'entrée en vigueur 1^{er} décembre 2023]

Article 60. § 1^{er}. Lorsque les revenus du ménage se trouvent réduits d'au moins 20 % par rapport à ceux dont il a été tenu compte pour la fixation du loyer réel, le locataire peut demander, à tout moment, l'adaptation du loyer réel à cette réduction.

La demande doit être adressée à la société par [tout moyen conférant date certaine.]

Elle doit être accompagnée des pièces justificatives de chacun des revenus actuels du ménage [sauf si la société bailleuse a la possibilité d'obtenir les pièces en consultant les sources authentiques accessibles.] Le loyer adapté entre en vigueur le premier jour ouvrable du deuxième mois suivant celui de l'introduction de la demande et est d'application jusqu'à la révision annuelle suivante des loyers.

§ 2. Lorsque les revenus du locataire se trouvent réduits du seul fait de sa mise à la retraite, et pour autant qu'il n'exerce aucune activité rémunératrice annexe, une demande d'adaptation du loyer réel à cette réduction peut être introduite, dans les formes prescrites au paragraphe précédent, et cela même si la diminution des revenus n'atteint pas 20 %.

L'adaptation prend cours le premier jour ouvrable du deuxième mois suivant celui de l'introduction de la demande et est d'application jusqu'à la révision suivante.

§ 3. En cas de modification de la composition du ménage ayant une répercussion sur ses revenus, le locataire peut demander l'adaptation de son loyer réel, selon les modalités prévues au § 1^{er}, et cela même si la diminution n'atteint pas 20 %. L'adaptation prend cours le premier jour du deuxième mois suivant celui de l'introduction de la demande et est d'application jusqu'à la révision suivante.

§ 4. Lorsque la société constate une quelconque fraude ou dissimulation dans la déclaration des revenus du ménage ou de sa composition familiale, elle peut, à tout moment, porter le loyer à la valeur locative normale du logement, augmenté du montant maximal de la cotisation de solidarité, lorsque celle-ci est due. Cette majoration est d'application immédiate jusqu'à la révision suivante. Elle peut également être appliquée pour toute période pendant laquelle une réduction du loyer réel a été obtenu indûment. Le locataire est averti par pli recommandé de toute majoration de son loyer réel opérée en application du présent paragraphe.

[§ 1^{er} alinéa 2 modifié par l'article 31 de l'AGRBC du 5 octobre 2023, date d'entrée en vigueur 1^{er} décembre 2023]

[§ 1^{er} alinéa 3 complété par l'article 31 de l'AGRBC du 5 octobre 2023, date d'entrée en vigueur 1^{er} décembre 2023]

Article 61. § 1^{er}. Le loyer réel, après application de l'article 59, ne peut être inférieur à la moitié du loyer de base.

Toutefois, lorsque la moitié du loyer de base est supérieure à un montant de :

- 1.375,02 euros au 1^{er} janvier 2016 pour les logements comprenant une seule chambre, ainsi que pour les flats ou studios;
- 1.680,57 euros au 1^{er} janvier 2016 pour les logements comprenant deux chambres ;
- 2.138,91 euros au 1^{er} janvier 2016 pour les logements comprenant trois chambres ;
- 2.444,47 euros au 1^{er} janvier 2016 pour les logements comprenant quatre chambres ou plus, la limite inférieure est ramenée à ces montants.

§ 2. Le loyer réel, après application de l'article 59, ne peut être :

- 1° en tout cas, inférieur à 1.032,99 euros par an. Ce montant fixé au 1^{er} janvier 2016 est revu aux dates et suivant les modalités prévues à l'article 30 ;
- 2° supérieur à 20 % des revenus du ménage pour autant qu'ils soient inférieurs au revenu de référence et que le ménage n'occupe pas un logement présentant une chambre excédentaire au moins par rapport à la définition de logement adapté de l'article 3 du présent arrêté à moins qu'il ait introduit une demande de mutation sans qu'un logement adapté ne lui ait été proposé.

Le ménage perd le droit au plafonnement de son loyer à 20 % de son revenu s'il refuse le logement qui lui est proposé dans le cadre de sa demande de mutation. Ce logement doit présenter conformément à l'article 140 de l'ordonnance les caractéristiques suivantes :

- confort semblable ;
- situé dans un rayon de 5 km ou dans la même commune ;
- dont le loyer n'est pas supérieur de 15 % à l'ancien loyer ;

Le loyer ne peut être diminué à un niveau inférieur à la moitié du loyer de base ni, en tout cas, au montant visé au point 1°.

2° bis supérieur à 22 % des revenus du ménage pour autant qu'ils soient situés entre le revenu de référence et le revenu d'admission et que le ménage n'occupe pas un logement présentant une chambre excédentaire au moins par rapport à la définition de logement adapté de l'article 3 du présent arrêté à moins qu'il ait introduit une demande de mutation sans qu'un logement adapté ne lui ait été proposé.

Le ménage perd le droit au plafonnement de son loyer à 22 % de son revenu s'il refuse le logement qui lui est proposé dans le cadre de sa demande de mutation. Ce logement doit présenter conformément à l'article 140 de l'ordonnance les caractéristiques suivantes :

- confort semblable ;
- situé dans un rayon de 5 km ou dans la même commune ;
- dont le loyer n'est pas supérieur de 15 % à l'ancien loyer ;

Le loyer ne peut être diminué à un niveau inférieur à la moitié du loyer de base ni, en tout cas, au montant visé au point 1°.

3° supérieur à la valeur locative normale du logement, établie annuellement sur base d'un coefficient appliqué au loyer de base et variant entre 110 et 300 % du montant de ce loyer suivant la décision du Conseil d'administration de la société.

[§ 2. Bis . Le loyer réel, en ce compris la cotisation mensuelle de solidarité, ne peut être supérieur à 24 % des revenus du ménage pour le locataire dont les revenus sont supérieurs au revenu d'admission pour autant que le ménage n'occupe pas un logement présentant une chambre excédentaire au moins par rapport à la définition de logement adapté de l'article 3 du présent arrêté à moins qu'il ait introduit une demande de mutation sans qu'un logement adapté ne lui ait été proposé.

Le ménage perd le droit au plafonnement à 24 % de son revenu s'il refuse le logement qui lui est proposé dans le cadre de sa demande de mutation. Ce logement doit présenter conformément à l'article 140 de l'ordonnance les caractéristiques suivantes :

- confort semblable ;

- situé dans un rayon de 5 km ou dans la même commune ;
- dont le loyer n'est pas supérieur de 15 % à l'ancien loyer.

Le loyer ne peut être diminué à un niveau inférieur à la moitié du loyer de base ni, en tout cas, au montant visé au point 1 du § 2.]

§ 3. Le montant des valeurs locatives normales de l'ensemble des logements sociaux de la société doit être établi annuellement sur base d'un coefficient appliqué au montant total des loyers de base et variant entre 150 et 300 % de ce montant total suivant la décision du Conseil d'administration de la société [ou l'organe qu'il délègue à cette fin] et approuvé par la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

§ 4. Si le loyer réel visé aux §§ 1^{er}, 2 et 3 du présent article dépasse de plus de 20 % le loyer réel du mois d'août de l'année précédente, la société peut, après avis du délégué social de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, réduire de 50 % l'augmentation du loyer pendant les six premiers mois de l'année. Toutefois, si les revenus du ménage sont inférieurs au revenu de référence, cette réduction de 50 % peut être accordée par la société, après avis du délégué social de la société immobilière de service public, pendant au maximum trois ans.

[§2 bis inséré par l'article 32 de l'AGRBC du 5 octobre 2023, date d'entrée en vigueur 1^{er} décembre 2023]

[§3 modifié par l'article 32 de l'AGRBC du 5 octobre 2023, date d'entrée en vigueur 1^{er} décembre 2023]

Article 62. Pour l'établissement du loyer réel, augmenté du montant de la cotisation de solidarité, lorsque celle-ci est due, le locataire doit fournir annuellement à la société, toutes les données relatives à la situation familiale et pécuniaire du ménage [à l'exception des données que la société bailleuse peut obtenir en consultant les sources authentiques accessibles.]

[complété par l'article 33 de l'AGRBC du 5 octobre 2023, date d'entrée en vigueur 1^{er} décembre 2023]

Article 63. § 1^{er}. Lors de chaque révision du loyer de base et des revenus de référence, le loyer réel est revu compte tenu des revenus du ménage afférents à l'avant-dernière année précédant l'année antérieure de la révision.

Avant le début du troisième mois précédant celui à partir duquel la révision produira ses effets, la société de logement est tenue de demander aux locataires de lui communiquer les pièces justificatives desdits revenus [à l'exception des pièces que la société bailleuse peut obtenir en consultant les sources authentiques accessibles.]

§ 2. Le locataire qui souhaite que son loyer réel ne soit pas porté d'office à la valeur locative normale du logement augmenté du montant maximal de la cotisation de solidarité, doit faire parvenir les pièces requises avant la fin du mois suivant celui où la demande lui en a été faite.

Si passé ce délai, la société de logement n'est pas en possession desdits documents ou n'a qu'une partie de ceux-ci, elle envoie par recommandé une lettre de mise en demeure au locataire. Les frais de mise en demeure seront mis à charge du locataire.

Sous peine de nullité, cette mise en demeure informe le locataire que la société de logement n'est pas en possession des documents souhaités et que faute pour lui de les remettre dans les quinze jours de la réception de la mise en demeure, elle portera d'office le loyer à la valeur locative normale, augmentée du montant maximal de la cotisation de solidarité.

Au cas où le locataire réagirait en dehors du délai prescrit, la valeur locative normale augmentée du montant maximal de la cotisation de solidarité reste le loyer dû par le locataire jusqu'au premier jour du deuxième mois suivant la date de réception par la société des pièces justificatives, et, en tout cas, jusqu'au 1^{er} mars de l'année suivant celle de la collecte des informations relatives aux revenus.

[§ 1^{er} alinéa 2 complété par l'article 34 de l'AGRBC du 5 octobre 2023, date d'entrée en vigueur 1^{er} décembre 2023]

Section 9. - Cotisation mensuelle de solidarité

Article 64. § 1^{er}. La valeur régionale moyenne visée à l'article 143, § 3, de l'ordonnance, est définie dans la grille régionale qui figure en annexe 4.

§ 2. Les zones dégradées visées à l'article 143, § 3, de l'ordonnance, correspondent aux périmètres renforcés de développement du logement tels que définis dans le Plan régional de Développement.

§ 3. [abrogé]

[§3 abrogé par l'article 35 de l'AGRBC du 5 octobre 2023, date d'entrée en vigueur 1^{er} décembre 2023]

Section 10. - Notification du loyer révisé

Article 65. Lors de chaque révision du loyer réel, la société est tenue de communiquer au locataire, selon les modalités prévues au bail, le montant révisé du loyer réel augmenté, lorsque celle-ci est due, de la cotisation de solidarité.

**CHAPITRE IV. - Dispositions propres à la location de logements modérés
(Remarque : ce chapitre IV entrera en vigueur au 1^{er} mars 2018)**

Section 1^{re}. - Conditions d'admission

Article 66. Les revenus du candidat locataire inscrit pour un logement modéré doivent être compris entre 100 et 150 % du revenu d'admission applicable pour l'inscription pour un logement social tel que prévu à l'article 31 du présent arrêté.

Lorsque les revenus du ménage dépassent le montant maximum du revenu d'admission pour l'inscription pour un logement modéré, la candidature est automatiquement basculée avec maintien de son ancienneté, en fonction des revenus du ménage, dans le registre des candidatures pour un logement moyen pour autant qu'il soit satisfait aux conditions reprises aux articles 5bis et 83 du présent arrêté.

Lorsque la société de référence constate à l'occasion du renouvellement de la candidature que les revenus du ménage sont inférieurs à 100 % du revenu d'admission applicable pour l'inscription pour un logement social tel que prévu à l'article 31 du présent arrêté, l'inscription pour un logement modéré est automatiquement basculée, avec maintien de son ancienneté, dans le registre des candidatures pour un logement social pour autant qu'il soit toujours satisfait aux conditions reprises à l'article 5bis du présent arrêté.

Section 2. - Des règles de priorité

Article 67. L'attribution se fait par le Conseil d'administration de la société ou l'organe qu'il délègue à cette fin, selon l'ordre chronologique des inscriptions dans le registre des candidatures sauf :

- 1° s'il y a lieu d'appliquer des règles de priorité visées à l'article 8 du présent arrêté ;
- 2° lorsque l'attribution porte sur la location d'habitations adaptées à l'usage de personnes handicapées;
- 3° lorsque des logements sont conçus pour des personnes âgées et que ceux-ci bénéficient de services spécifiques.
- 4° lorsque l'attribution se fait dans le cadre d'une mutation ;
- 5° lorsque l'attribution se fait dans le cadre d'un plan de relogement de locataires d'habitations vouées à réhabilitation.

Section 3. - Refus d'un logement sans sanction

Article 68. Le candidat locataire peut, sans être radié, refuser un logement qui présente une des caractéristiques suivantes :

- 1° un logement pour lequel le montant du loyer exigible, du complément de loyer pour logement passif, basse énergie et très basse énergie et des charges locatives excède les capacités financières du ménage. Dans ce cas, le candidat est tenu de fournir les éléments permettant à la société d'apprécier le bien-fondé du motif invoqué;
- 2° un logement qui présente un état constructif témoignant d'un problème important en terme de stabilité ou une humidité persistante et récurrente entraînant un trouble de jouissance, ou dont les sols et les planchers présentent des déformations ou des manques de stabilité susceptibles de provoquer des chutes; ou dont les escaliers donnant accès aux pièces d'habitation sont mobiles, instables ou difficilement praticables; ou dont les baies d'étage munies d'un système ouvrant dont le seuil (pour une porte) ou l'appui (pour une fenêtre) se situe à moins de 50 cm du plancher et ne sont pas pourvues d'un garde-fou; ou dont les paliers, les voies d'évacuation et les baies des portes n'ont pas une largeur d'au moins 70 cm; ou dont la hauteur libre des baies de portes est inférieure à 1 m 95;
- 3° un logement qui ne comprend pas au moins un point d'eau potable situé à l'intérieur du logement;
- 4° un logement dont l'installation électrique ou la distribution du gaz présente, de façon manifeste, un caractère dangereux ou pour lequel l'occupant n'a pas accès, en permanence, aux fusibles des installations électriques;
- 5° un logement dont le réseau d'évacuation des eaux usées n'est pas raccordé à l'égout public ou à un autre système adéquat, en bon état de fonctionnement;
- 6° un logement dont le WC n'est pas pourvu de chasse d'eau, n'est pas à usage exclusif des occupants du logement ou est situé en dehors de l'enveloppe de l'immeuble;
- 7° un logement qui ne comprend pas une salle de bain ou une douche ;
- 8° un logement qui ne comprend pas pour se chauffer, soit un chauffage central, soit un système de chauffage fixe, soit une installation qui permette son raccordement dans les pièces de séjour, en toute sécurité;
- 9° un logement qui ne présente pas la surface minimale requise en fonction du nombre d'habitants, fixée par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements;

10° un logement dont la superficie de la chambre prévue pour 2 enfants de même sexe ou de sexe différent en application de l'article 3, 1^{er} alinéa, 3° du présent arrêté est inférieure à 6m².

Section 4. - Durée du bail de logement modéré

Article 69. § 1^{er}. Le bail est conclu pour une durée déterminée de neuf ans. Il est prorogeable par période de trois ans.

§ 2. Le contrat-type de bail à durée déterminée est celui qui figure en annexe 7 du présent arrêté.

Article 70. § 1^{er} Les baux conclus par des ménages comprenant une(des) personne(s) [reconnue(s)] handicapée(s) et/ou une(des) personne(s) ayant atteint l'âge de 65 ans au moment de la prise d'effet du bail initial sont des baux d'une durée indéterminée.

§ 2. Le contrat-type de bail à durée indéterminée est celui qui figure en annexe 8 du présent arrêté.

[§1^{er} modifié par l'article 36 de l'AGRBC du 5 octobre 2023, date d'entrée en vigueur 1^{er} décembre 2023]

Article 71. Pour les baux conclus en vertu de l'article 69 du présent arrêté, la société vérifie, au terme des huit années, la situation du ménage en ce qui concerne ses revenus et sa composition.

Pour la vérification des revenus, la société tient compte des revenus des deux dernières années qui précèdent celle de la vérification.

Pour la composition du ménage, la société demande par lettre recommandée au locataire de fournir une composition de ménage délivrée par la commune qui ne peut pas être antérieure à la date de la demande de la société. Le locataire doit transmettre cette composition de ménage dans les deux mois de l'envoi de la demande [sauf si la société a la possibilité de l'obtenir en consultant les sources authentiques accessibles.]

Au cas où les revenus du ménage, sur base de la vérification des revenus prévue à l'alinéa 1^{er}, dépassent pour les deux années concernées 200 % du revenu d'admission applicable au ménage, le contrat de bail prendra fin moyennant un préavis de six mois qui sera notifié par recommandé et dont le terme coïncidera avec la fin de la neuvième année du contrat de bail.

[alinéa 3 complété par l'article 37 de l'AGRBC du 5 octobre 2023, date d'entrée en vigueur 1^{er} décembre 2023]

Article 72. Sans préjudice de l'application de l'article 73 du présent arrêté, au cas où les revenus du ménage, sur base de la vérification des revenus prévue à l'article 71 du présent arrêté, restent pour les deux années concernées en-dessous de 200 % du revenu d'admission du logement social applicable au ménage, le contrat de bail est prolongé automatiquement pour une période de trois ans.

La société informe, par courrier recommandé, le locataire de cette prolongation. Ce courrier doit au moins mentionner les dates de début et de fin de la période de trois ans ainsi que le moment de la prochaine vérification prévue à l'article 76 du présent arrêté.

Article 73. Si au cours du préavis notifié sur base de l'article 71 du présent arrêté les revenus du locataire retombent sous le plafond de 200 % du revenu d'admission pour un logement social applicable à son ménage, le locataire pourra saisir en urgence la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale selon une procédure dont les modalités seront déterminées par le Gouvernement. Il sera précisé à cette occasion, les situations qui donnent lieu à cette possibilité.

La diminution des revenus doit être la conséquence d'une décision ou d'un événement prévisible ou imprévisible, indépendant de la volonté du locataire.

Article 74. Au cas où il s'avère que, sur base de la vérification de la composition du ménage prévue à l'article 71 du présent arrêté, le ménage occupe un logement suradapté tel que défini à l'article [2, § 1^{er}, 24^o] du présent arrêté, la société a l'obligation de proposer dans la mesure des disponibilités un logement adapté à la nouvelle composition du ménage.

Le refus du logement proposé en vertu de l'alinéa précédent, doté d'un confort semblable et situé dans la même commune ou dans un rayon de 5 kilomètres, entraîne qu'il sera mis fin au bail existant moyennant un préavis de six mois, pour autant que le nouveau loyer ne soit pas supérieur de plus de 15 % à l'ancien loyer.

La société notifiera ce préavis de six mois au locataire en mentionnant le terme du préavis. Le terme de ce préavis doit coïncider avec la fin de la neuvième année du contrat de bail.

Si la société n'est pas en mesure de proposer au locataire un logement adapté à sa nouvelle composition du ménage, le bail existant est, sans préjudice de l'application de l'article 71 du présent arrêté, prolongé pour une période de trois ans.

La société informe le locataire de cette prolongation conformément aux dispositions de l'alinéa 2 de l'article 72 du présent arrêté.

[alinéa 1^{er} modifié par l'article 38 de l'AGRBC du 5 octobre 2023, date d'entrée en vigueur 1^{er} décembre 2023]

Article 75. Au cas où le ménage accepte le logement proposé en vertu de l'article 74 du présent arrêté, un nouveau contrat pour ce logement est conclu pour une période déterminée de trois ans.

Dans ce cas, il sera mis fin au contrat existant moyennant un préavis de trois mois.

La société notifiera ce préavis de trois mois au locataire en mentionnant le terme du préavis. Le terme de ce préavis doit coïncider avec la fin de la neuvième année du contrat de bail.

Article 76. Lorsque le bail a été prolongé ou qu'un nouveau contrat a été conclu en application respectivement des articles 72 et 75 du présent arrêté, une vérification dont question à l'article 71 du présent arrêté intervient à la fin de la deuxième année de chaque période de trois ans.

Chaque vérification peut donner lieu à une prolongation du bail pour une nouvelle période de trois ans.

La vérification à l'échéance de la deuxième année de chaque période de trois ans peut également donner lieu à la notification d'un préavis. Cette notification doit mentionner le terme du préavis. Le terme de ce préavis doit coïncider avec la fin du contrat de bail prolongé ou nouvellement conclu.

Article 77. Le locataire dont il est établi, au moment de l'expiration du terme du bail de neuf ans ou de l'expiration du terme de chaque prolongation de trois ans, que lui-même ou une des personnes faisant partie de son ménage, a entre-temps bénéficié de la reconnaissance comme personne handicapée au sens de l'article [2, § 1^{er}, 9^o] du présent arrêté se verra proposer un bail d'une durée indéterminée. A cet effet, le locataire communique la preuve de cette reconnaissance à la société [sauf si la société bailleuse a la possibilité d'obtenir la preuve en consultant les sources authentiques accessibles.]

Cette proposition de bail à durée indéterminée doit être faite par la société nonobstant le préavis éventuellement notifié après la vérification effectuée en application de l'article 71 du présent arrêté.

La prise d'effet de ce bail à durée indéterminée ne peut pas intervenir avant l'expiration du terme du bail de neuf ans ou du terme de la prolongation de trois ans.

[Le contrat type de bail à durée indéterminée applicable dans cette situation est celui qui est repris à l'annexe 13 du présent arrêté.]

[alinéa 1^{er} modifié et complété par l'article 39 de l'AGRBC du 5 octobre 2023, date d'entrée en vigueur 1^{er} décembre 2023]

[dernier alinéa inséré par l'article 39 de l'AGRBC du 5 octobre 2023, date d'entrée en vigueur 1^{er} décembre 2023]

Article 78. Il est mis fin, moyennant un préavis de six mois, au bail à durée indéterminée lorsqu'il est établi que la reconnaissance comme personne handicapée du locataire ou d'une des personnes faisant partie du ménage, a pris fin

Il est également mis fin, moyennant un préavis de six mois, au bail à durée indéterminée lorsque la personne reconnue handicapée soit décède postérieurement au 1^{er} janvier 2013 soit ne fait plus partie de la composition du ménage, connue de la société.

La société notifiera ce préavis de six mois au locataire en mentionnant le terme du préavis.

Un bail de durée déterminée de neuf ans est proposé au locataire dont question aux premier et deuxième alinéas.

[Le contrat type de bail à durée déterminée applicable dans cette situation est celui qui est repris à l'annexe 14 du présent arrêté.]

[dernier alinéa inséré par l'article 40 de l'AGRBC du 5 octobre 2023, date d'entrée en vigueur 1^{er} décembre 2023]

Article 79. La durée du nouveau bail du locataire qui accepte un autre logement ne peut, cumulée avec la durée du bail initial, en aucun cas dépasser les neuf, voire trois ans.

Ces neuf et trois ans sont déterminés selon que le changement de logement s'effectue au cours de la période initiale de neuf ou au cours d'une période ultérieure de trois ans.

Section 5. - Loyer à payer

Article 80. § 1^{er}. Le loyer d'un logement modéré est fixé conformément à l'article 16, § 1^{er} de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 décembre 2015 organisant les agences immobilières sociales, pour les locataires dont les revenus excèdent le seuil d'admission du logement social.

§ 2. Le locataire doit payer le loyer mentionné au § 1^{er} compte tenu des éventuelles diminutions de loyer que la société immobilière de service public peut lui accorder en raison d'une privation partielle de jouissance du logement loué.

Article 81. § 1^{er}. En tous les cas, le loyer payé par le locataire ne peut être inférieur au loyer minimum correspondant au seuil minimum de rentabilité défini par la SLRB pour ce type de logement.

§ 2. Le loyer fixé doit être approuvé par la SLRB préalablement à son application.

Article 82. § 1^{er}. Il est adapté chaque année au 1^{er} janvier en fonction de la hausse ou de la baisse exprimée en pour-cent de l'indice santé du mois d'août de l'année qui précède la révision par rapport à l'indice santé du mois d'août de l'année précédente.

§ 2. Lors de chaque révision du loyer[...], la société est tenue de communiquer au locataire, selon les modalités prévues au bail, le montant révisé du loyer [...].

[§2 modifié par l'article 41 de l'AGRBC du 5 octobre 2023, date d'entrée en vigueur 1^{er} décembre 2023]

CHAPITRE V. - Dispositions propres à la location de logements moyens (Remarque : ce chapitre V entrera en vigueur au 1^{er} mars 2018)

Section 1^{re}. - Conditions d'admission

Article 83. [Les revenus du candidat locataire inscrit pour un logement moyen doivent être compris entre 150 et 200 % du revenu d'admission applicable pour l'inscription pour un logement social tel que prévu à l'article 31 du présent arrêté.]

Le candidat-locataire dont les revenus du ménage dépassent 200 % du revenu applicable pour l'inscription pour un logement social est radié du registre.]

Lorsque la société de référence constate à l'occasion du renouvellement de la candidature que les revenus du ménage sont inférieurs à 150 % du revenu d'admission applicable pour l'inscription pour un logement social tel que prévu à l'article 31 du présent arrêté, sa candidature est automatiquement basculée, avec maintien de son ancienneté, dans un autre registre pour autant qu'il soit toujours satisfait aux conditions reprises à l'article 5bis du présent arrêté. En fonction des revenus du ménage, elle sera basculée soit dans le registre des candidatures pour un logement modéré pour autant qu'il soit satisfait à la condition reprise à l'article 66 du présent arrêté soit dans le registre des candidatures pour un logement social pour autant qu'il soit satisfait à la condition reprise à l'article 31 du présent arrêté.

[alinéas 1 et 2 modifiés par l'article 4 de l'AGRBC du 13 juillet 2017, date d'entrée en vigueur : 1^{er} mars 2018]

Section 2. - Des règles de priorité

Article 84. L'attribution se fait par le Conseil d'administration de la société ou l'organe qu'il délègue à cette fin, selon l'ordre chronologique des inscriptions dans le registre des candidatures sauf :

- 1° s'il y a lieu d'appliquer des règles de priorité visées à l'article 8 du présent arrêté ;
- 2° lorsque l'attribution porte sur la location d'habitations adaptées à l'usage de personnes reconnues handicapées;

- 3° lorsque des logements sont conçus pour des personnes âgées et que ceux-ci bénéficient de services spécifiques.
- 4° lorsque l'attribution se fait dans le cadre d'une mutation ;
- 5° lorsque l'attribution se fait dans le cadre d'un plan de relogement de locataires d'habitations vouées à réhabilitation;
- 6° lorsque l'attribution se fait pour un locataire d'un logement social dont il a été mis fin au bail au motif de dépassement du seuil de revenus. Le Ministre précise les modalités permettant d'ouvrir le droit à cette priorité ainsi que les documents probants à fournir pour l'établir.

Section 3. - Refus de logement

Article 85. Le candidat locataire peut, sans être radié, refuser un logement adapté à sa composition de ménage et ce quel que soit la raison de son refus

Section 4. - Durée du bail de logement moyen

Article 86. § 1^{er}. Le bail est conclu pour une durée déterminée de neuf ans. Il est prorogable par période de trois ans

§ 2. Le contrat-type de bail à durée déterminée est celui qui figure en annexe 9 du présent arrêté.

Article 87. § 1^{er}. Les baux conclus par des ménages comprenant une (des) personne(s) [reconnue(s)] handicapée(s) et/ou une(des) personne(s) ayant atteint l'âge de 65 ans au moment de la prise d'effet du bail initial sont des baux d'une durée indéterminée.

§ 2. Le contrat-type de bail à durée indéterminée est celui qui figure en annexe 10 du présent arrêté.

[§1^{er} modifié par l'article 42 de l'AGRBC du 5 octobre 2023, date d'entrée en vigueur 1^{er} décembre 2023]

Article 88. Pour les baux conclus en vertu de l'article 86 du présent arrêté, la société vérifie, au terme des huit années, la situation du ménage en ce qui concerne ses revenus et sa composition.

Pour la vérification des revenus, la société tient compte des revenus des deux dernières années qui précèdent celle de la vérification.

Pour la composition du ménage, la société demande par lettre recommandée au locataire de fournir une composition de ménage délivrée par la commune qui ne peut pas être antérieure à la date de la demande de la société. Le locataire doit transmettre cette composition de ménage dans les deux mois de l'envoi de la demande [sauf si la société a la possibilité de l'obtenir en consultant les sources authentiques accessibles.]

Au cas où les revenus du ménage, sur base de la vérification des revenus prévue à l'article 85 du présent arrêté, dépassent pour les deux années concernées 250 % du revenu d'admission applicable au ménage, le contrat de bail prendra fin moyennant un préavis de six mois qui sera notifié par recommandé et dont le terme coïncidera avec la fin de la neuvième année du contrat de bail.

[alinéa 3 complété par l'article 43 de l'AGRBC du 5 octobre 2023, date d'entrée en vigueur 1^{er} décembre 2023]

Article 89. Sans préjudice de l'application de l'article 90 du présent arrêté, au cas où les revenus du ménage, sur base de la vérification des revenus prévue à l'article 88 du présent arrêté, restent pour les deux années concernées en-dessous de 250 % du revenu d'admission du logement social applicable au ménage, le contrat de bail est prolongé automatiquement pour une période de trois ans.

La société informe, par courrier recommandé, le locataire de cette prolongation. Ce courrier doit au moins mentionner les dates de début et de fin de la période de trois ans ainsi que le moment de la prochaine vérification prévue à l'article 93 du présent arrêté.

Article 90. Si au cours du préavis notifié sur base de l'article 88 du présent arrêté les revenus du locataire retombent sous le plafond de 250 % du revenu d'admission pour un logement social applicable à son ménage, le locataire pourra saisir en urgence la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale selon une procédure dont les modalités seront déterminées par le Gouvernement. Il sera précisé à cette occasion, les situations qui donnent lieu à cette possibilité.

La diminution des revenus doit être la conséquence d'une décision ou d'un événement prévisible ou imprévisible, indépendant de la volonté du locataire.

Article 91. Au cas où il s'avère que, sur base de la vérification de la composition du ménage prévue à l'article 88 du présent arrêté, le ménage occupe un logement suradapté tel que défini à l'article 2, 24° du présent arrêté, la société a l'obligation de proposer dans la mesure des disponibilités un logement adapté à la nouvelle composition du ménage.

Le refus du logement proposé en vertu de l'alinéa précédent, doté d'un confort semblable et situé dans la même commune ou dans un rayon de 5 kilomètres, entraîne qu'il sera mis fin au bail existant moyennant un préavis de six mois, pour autant que le nouveau loyer ne soit pas supérieur de plus de 15 % à l'ancien loyer.

La société notifiera ce préavis de six mois au locataire en mentionnant le terme du préavis. Le terme de ce préavis doit coïncider avec la fin de la neuvième année du contrat de bail.

Si la société n'est pas en mesure de proposer au locataire un logement adapté à sa nouvelle composition du ménage, le bail existant est, sans préjudice de l'application de l'article 86 du présent arrêté, prolongé pour une période de trois ans.

La société informe le locataire de cette prolongation conformément aux dispositions de l'alinéa 2 de l'article 89 du présent arrêté.

Article 92. Au cas où le ménage accepte le logement proposé en vertu de l'article 91 du présent arrêté, un nouveau contrat pour ce logement est conclu pour une période déterminée de trois ans.

Dans ce cas, il sera mis fin au contrat existant moyennant un préavis de trois mois.

La société notifiera ce préavis de trois mois au locataire en mentionnant le terme du préavis. Le terme de ce préavis doit coïncider avec la fin de la neuvième année du contrat de bail.

Article 93. Lorsque le bail a été prolongé ou qu'un nouveau contrat a été conclu en application respectivement des articles 89 et 92 du présent arrêté, une vérification dont question à l'article 88 du présent arrêté intervient à la fin de la deuxième année de chaque période de trois ans.

Chaque vérification peut donner lieu à une prolongation du bail pour une nouvelle période de trois ans.

La vérification à l'échéance de la deuxième année de chaque période de trois ans peut également donner lieu à la notification d'un préavis. Cette notification doit mentionner le terme du préavis. Le terme de ce préavis doit coïncider avec la fin du contrat de bail prolongé ou nouvellement conclu.

Article 94. Le locataire dont il est établi, au moment de l'expiration du terme du bail de neuf ans ou de l'expiration du terme de chaque prolongation de trois ans, que lui-même ou une des personnes faisant partie de son ménage, a entre-temps bénéficié de la reconnaissance comme personne handicapée au sens de l'article [2, § 1er, 9°] du présent arrêté se verra proposer un bail d'une durée indéterminée. A cet effet, le locataire communique la preuve de cette reconnaissance à la société [sauf si la société bailleuse a la possibilité d'obtenir la preuve en consultant les sources authentiques accessibles.]

Cette proposition de bail à durée indéterminée doit être faite par la société nonobstant le préavis éventuellement notifié après la vérification effectuée en application de l'article 88 du présent arrêté.

La prise d'effet de ce bail à durée indéterminée ne peut pas intervenir avant l'expiration du terme du bail de neuf ans ou du terme de la prolongation de trois ans.

[Le contrat type de bail à durée indéterminée applicable dans cette situation est celui qui est repris à l'annexe 15 du présent arrêté.]

[alinéa 1^{er} modifié par l'article 44 de l'AGRBC du 5 octobre 2023, date d'entrée en vigueur 1^{er} décembre 2023]
[dernier alinéa inséré par l'article 44 de l'AGRBC du 5 octobre 2023, date d'entrée en vigueur 1^{er} décembre 2023]

Article 95. Il est mis fin, moyennant un préavis de six mois, au bail à durée indéterminée lorsqu'il est établi que la reconnaissance comme personne handicapée du locataire ou d'une des personnes faisant partie du ménage, a pris fin.

Il est également mis fin, moyennant un préavis de six mois, au bail à durée indéterminée lorsque la personne reconnue handicapée soit décède soit ne fait plus partie de la composition du ménage, connue de la société.

La société notifiera ce préavis de six mois au locataire en mentionnant le terme du préavis.

Un bail de durée déterminée de neuf ans est proposé au locataire dont question aux premier et deuxième alinéas.

[Le contrat type de bail à durée déterminée applicable dans cette situation est celui qui est repris à l'annexe 16 du présent arrêté.]

[dernier alinéa inséré par l'article 45 de l'AGRBC du 5 octobre 2023, date d'entrée en vigueur 1^{er} décembre 2023]

Article 96. La durée du nouveau bail du locataire qui accepte un autre logement ne peut, cumulée avec la durée du bail initial, en aucun cas dépasser les neuf, voire trois ans.

Ces neuf et trois ans sont déterminés selon que le changement de logement s'effectue au cours de la période initiale de neuf ou au cours d'une période ultérieure de trois ans.

Section 5. - Loyer à payer

Article 97. § 1^{er}. Le loyer d'un logement moyen doit être compris entre le loyer applicable au logement modéré et 6,5 % du coût de revient. La notion de coût de revient est définie par le Ministre.

§ 2. Le locataire doit payer le loyer mentionné au § 1^{er} compte tenu des éventuelles diminutions de loyer que la société immobilière de service public peut lui accorder en raison d'une privation partielle de jouissance du logement loué.

Article 98. § 1^{er}. En tous les cas, le loyer payé par le locataire ne peut être inférieur au loyer minimum correspondant au seuil minimum de rentabilité défini par la SLRB pour ce type de logement.

§ 2. Le loyer fixé doit être approuvé par la SLRB préalablement à son application.

Article 99. § 1^{er}. Il est adapté chaque année au 1^{er} janvier en fonction de la hausse ou de la baisse exprimée en pour-cent de l'indice santé du mois d'août de l'année qui précède la révision par rapport à l'indice santé du mois d'août de l'année précédente.

§ 2. Lors de chaque révision du loyer [...], la société est tenue de communiquer au locataire, selon les modalités prévues au bail, le montant révisé du loyer.[...]

*[§2 modifié par l'article 46 de l'AGRBC du 5 octobre 2023, date d'entrée en vigueur 1^{er} décembre 2023]
[remplacé par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 22 septembre 2016,
M.B. : 28 novembre 2016]*

Bruxelles, le 26 septembre 1996.

Par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale :

Le Ministre-Président,

Ch. PICQUE.

Le Secrétaire d'Etat,

E. TOMAS.

ANNEXE 1

[...]

[supprimée par l'article 17 de l'A.G.R.B.C. du 20 septembre 2001, date d'entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2002]

ANNEXE 2

[...]

[supprimée par l'article 17 de l'A.G.R.B.C. du 20 septembre 2001, date d'entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2002]

[ANNEXE 3 – Contrat type de bail (à durée indéterminée – Logement social)]

Publiée au Moniteur belge du 14 novembre 1996 en annexe 3 à l'A.G.R.B.C. du 26 septembre 1996

[modifiée par l'article 5 de l'A.G.R.B.C. du 19 février 2004, date d'entrée en vigueur le 3 avril 2004].

[modifiée par l'article 3 de l'A.G.R.B.C. du 6 mars 2008, date d'entrée en vigueur le 5 juin 2008].

[remplacée par l'article 30 de l'A.G.R.B.C. du 13 décembre 2012, date d'entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2013]

[modifiée par l'article 32 de l'A.G.R.B.C. du 6 novembre 2014, date d'entrée en vigueur : le 1^{er} janvier 2015]

[remplacée par l'article 41 § 1^{er} de l'AGRBC du 17 septembre 2015, date d'entrée en vigueur : 24 septembre 2015]

[remplacé par l'article 5 de l'AGRBC du 13 juillet 2017, date d'entrée en vigueur : 16 octobre 2017]

[modifié par les articles 47 et 48 de l'AGRBC du 5 octobre 2023, date d'entrée en vigueur : 1^{er} décembre 2023]

ANNEXE 4

Publiée au Moniteur belge du 14 novembre 1996 en annexe 4 à l'A.G.R.B.C. du 26 septembre 1996

ANNEXE 5 – Contrat type de bail à réhabilitation

Publiée au Moniteur belge du 14 novembre 1996 en annexe 5 à l'A.G.R.B.C. du 26 septembre 1996

[remplacée par l'article 31 de l'A.G.R.B.C. du 13 décembre 2012, date d'entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2013]

[ANNEXE 6 – Contrat type de bail à durée déterminée – Logement social]

[insérée par l'article 32 de l'A.G.R.B.C. du 13 décembre 2012, date d'entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2013]

[modifiée par l'article 33 de l'A.G.R.B.C. du 6 novembre 2014, date d'entrée en vigueur : le 1^{er} janvier 2015]

[remplacée par l'article 41 § 2 de l'AGRBC du 17 septembre 2015, date d'entrée en vigueur : 24 septembre 2015]

[remplacé par l'article 5 de l'AGRBC du 13 juillet 2017, date d'entrée en vigueur : 16 octobre 2017]

[modifié par les articles 47 et 48 de l'AGRBC du 5 octobre 2023, date d'entrée en vigueur : 1^{er} décembre 2023]

[ANNEXE 7 – Contrat type de bail à durée déterminée – Logement modéré]

[inséré par l'article 5 de l'AGRBC du 13 juillet 2017, date d'entrée en vigueur : 1^{er} mars 2018]

[modifié par les articles 47 et 49 de l'AGRBC du 5 octobre 2023, date d'entrée en vigueur : 1^{er} décembre 2023]

[ANNEXE 8 – Contrat type de bail à durée indéterminée – Logement modéré]

[inséré par l'article 5 de l'AGRBC du 13 juillet 2017, date d'entrée en vigueur : 1^{er} mars 2018]

[modifié par les articles 47 et 49 de l'AGRBC du 5 octobre 2023, date d'entrée en vigueur : 1^{er} décembre 2023]

[ANNEXE 9 – Contrat type de bail à durée déterminée – Logement moyen]

[inséré par l'article 5 de l'AGRBC du 13 juillet 2017, date d'entrée en vigueur : 1^{er} mars 2018]

[modifié par les articles 47 et 49 de l'AGRBC du 5 octobre 2023, date d'entrée en vigueur : 1^{er} décembre 2023]

[ANNEXE 10 – Contrat type de bail à durée indéterminée – Logement moyen]

[inséré par l'article 5 de l'AGRBC du 13 juillet 2017, date d'entrée en vigueur : 1^{er} mars 2018]

[modifié par les articles 47 et 49 de l'AGRBC du 5 octobre 2023, date d'entrée en vigueur : 1^{er} décembre 2023]

[ANNEXE 11 – Contrat type de bail à durée indéterminée – Logement social]

[inséré par l'article 26 de l'AGRBC du 5 octobre 2023, date d'entrée en vigueur : 1^{er} décembre 2023]

[ANNEXE 12 – Contrat type de bail à durée déterminée – Logement social]

[inséré par l'article 27 de l'AGRBC du 5 octobre 2023, date d'entrée en vigueur : 1^{er} décembre 2023]

[ANNEXE 13 – Contrat type de bail à durée indéterminée – Logement modéré]

[inséré par l'article 39 de l'AGRBC du 5 octobre 2023, date d'entrée en vigueur : 1^{er} décembre 2023]

[ANNEXE 14 – Contrat type de bail à durée déterminée – Logement modéré]

[inséré par l'article 40 de l'AGRBC du 5 octobre 2023, date d'entrée en vigueur : 1^{er} décembre 2023]

[ANNEXE 15 – Contrat type de bail à durée indéterminée – Logement moyen]

[inséré par l'article 44 de l'AGRBC du 5 octobre 2023, date d'entrée en vigueur : 1^{er} décembre 2023]

[ANNEXE 16 – Contrat type de bail à durée déterminée – Logement moyen]

[inséré par l'article 45 de l'AGRBC du 5 octobre 2023, date d'entrée en vigueur : 1^{er} décembre 2023]

Arrêté du 17 septembre 2015 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les Sociétés immobilières de service public.

Extrait

Article 39. Les modifications apportées aux articles 6, §2, alinéa 3 (devenu alinéa 4) et 9, §4, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 s'appliquent, pour les dossiers de candidatures actifs à la date d'entrée en vigueur de ces modifications, également à toute extension du choix de communes et/ou de sociétés qui est intervenue avant la date d'entrée en vigueur de ces modifications.

Article 40 § 1^{er}. Les forme et délai de notification d'une radiation décidée par une société en application de l'article 6 § 4 de l'AGRBC du 26/09/1996 ne s'appliquent qu'aux radiations décidées à partir du 1^{er} janvier 2015

Article 40 § 2. Le délai d'introduction d'une plainte contre une radiation ne s'applique qu'aux plaintes concernant des radiations décidées et notifiées à partir du 1^{er} janvier 2015

Arrêté du 22 septembre 2016 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public (M.B. : 28 novembre 2016)

Extrait

Article 100. Les dispositions des chapitres IV et V entreront en vigueur à une date à fixer par le Gouvernement

Arrêté du 13 juillet 2017 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 (M.B. : 6 octobre 2017)

Extrait

Article 6 : Les chapitres IV et V de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 introduits par l'arrêté du 22 septembre 2016 et tels que modifiés par le présent arrêté entrent en vigueur le 1^{er} mars 2018.

Arrêté du 31 mars 2022 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public (MB : 2 juin 2022)

Extrait

Article 4 . L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 octobre 2021 modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par le Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public est retiré.

Article 5 . Le présent arrêté produit ses effets à partir du 12 novembre 2021.

Arrêté du 15 juin 2023 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public (MB : 28 juin 2023)

Extrait

Art. 2. Les dispositions du présent arrêté s'appliquent également aux locataires bénéficiant d'un loyer socialisé avant l'entrée en vigueur du présent arrêté.

Arrêté du 5 octobre 2023 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public (MB : 27 novembre 2023, Ed . 2)

Extrait

Art. 50. Le présent arrêté rentre en vigueur le premier jour du mois qui suit celui de sa publication au Moniteur belge sauf la modification de l'article 5 § 1^{er}, 3^o de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public qui rentre en vigueur à une date déterminée par le Ministre.