



## CHÂTEAU DE DOBBELEER

Règlement d'attribution approuvé le 20 novembre 2023

### **Article 1. Champ d'application**

Le présent règlement s'applique aux 23 logements d'insertion mis en location par la commune des Bons Villers situés au sein du château de Dobbeleer, rue de l'Encloître, 4 à Frasnes-Lez-Gosselies ; à l'exception du logement affecté à la conciergerie.

Ces logements d'insertion sont réservés aux personnes à revenus modestes en vue de régulariser une situation momentanément difficile. Parallèlement, le souhait de la commune est de favoriser le « bon vivre ensemble » au travers d'un projet intergénérationnel permettant à chacun de partager, s'entraider et bénéficier d'un habitat conforme à ses attentes et besoins.

A cette fin, certains logements seront en priorité octroyés à des jeunes étudiants, d'autres encore à des personnes plus âgées.

Pour être admis, le candidat doit être majeur ou émancipé. Une convention d'accompagnement social doit être préalablement établie. Ces logements font l'objet d'une convention de bail de résidence principale d'un an.

### **Article 2. Demande de logement et conditions de recevabilité**

§1er. La demande de logement devra être introduite au moyen d'un formulaire disponible sur le site de la commune des Bons Villers ([www.lesbonsvillers.be](http://www.lesbonsvillers.be)) ou sur demande introduite auprès de la commune des Bons Villers (service logement) ainsi que, le cas échéant, dans les délais fixés dans l'appel à candidatures.

Le formulaire doit être dûment complété et signé par le candidat-locataire et par tous les autres membres majeurs du ménage.

Le formulaire doit être accompagné des pièces suivantes :

- Une photocopie recto/verso de carte d'identité OU d'un passeport valable de tous les membres majeurs du ménage.
- Un certificat de bonne vie et mœurs pour chacun des membres du ménage majeurs.
- Une composition de ménage de moins de 6 mois délivrée par l'administration communale.
- Le cas échéant, une copie du jugement ou de la convention régissant les modalités de garde de l'enfant ne vivant pas de manière permanente dans le ménage.
- Une déclaration sur l'honneur indiquant qu'aucun membre du ménage ne possède, en pleine propriété, en emphytéose ou en usufruit, un bien immobilier affecté au logement. Le contenu de cette déclaration sur l'honneur constitue un commencement de preuve pouvant être renversé par toute voie de droit.



- Les preuves de revenus de tous les membres du ménage n'ayant pas la qualité d'enfant à charge ; ainsi il est demandé le dernier avertissement extrait de rôle disponible ou à défaut tout autre document permettant de déterminer le montant des revenus des membres du ménage.
- Preuve de paiement de ses trois derniers loyers (excepté si le candidat locataire est sans abris)
- Un engagement écrit à suivre un accompagnement social

§2. La candidature est adressée à l'administration communale par courrier recommandé ou déposé contre récépissé à l'attention de l'administration communale des Bons Villers – service logement, place de Frasnes, 1 à 6210 Frasnes lez Gosselies. Le cachet de la poste faisant foi/ la date de récépissé faisant foi quant à la date d'introduction de la candidature.

Dans les 15 jours de la réception du dossier, le service compétent informe le candidat locataire du caractère complet ou non de sa demande. Si le dossier est incomplet, le candidat dispose de 15 jours calendriers pour le compléter.

§3. L'inscription au registre des candidats-locataires nécessite :

- D'être majeur, mineur émancipé ou mineur en autonomie.<sup>1</sup>
- Aucun membre du ménage du candidat-locataire ne peut posséder, en pleine propriété, en emphytéose ou en usufruit, un bien immobilier affecté au logement.
- Le ménage du candidat-locataire ne peut disposer de revenus supérieurs aux revenus d'admission du logement social et ce, conformément au code de l'habitation durable.

En date du 1er janvier 2023, la famille doit avoir des **revenus inférieurs** aux montants de :

- **15.500 EUR** pour une personne **seule** ;
- **21.200 EUR** pour **plusieurs** personnes.

Ces montants maximums sont **majorés** de 2.900 EUR par **enfant à charge**. Les revenus de la famille correspondent à ses revenus annuels imposables globalement.

Ces montants maximums de revenus pour les logements d'insertion sont indexés annuellement.

- Ne pas avoir fait l'objet d'une procédure d'expulsion d'un logement à ses torts
- D'être de bonnes conduites, vie et mœurs.

Ces conditions doivent être remplies pour être inscrits au registre des candidats locataires et pour pouvoir continuer à occuper le logement. Elles sont analysées sur base des preuves et attestations transmises conformément au §1er du présent article.

§4. En cas de validation de sa candidature, le candidat-locataire se verra obtenir, par accusé de réception mentionnant sa date d'inscription au registre des candidats-Locataires, son numéro de candidature ainsi que ses futures obligations pour le bon suivi de son dossier.

§5. Le candidat-locataire communique dans un délai maximal de 2 mois de leur survenance, toute modification de la composition du ménage, tout changement d'adresse ou toute autre information qui modifierait son inscription originale, faute de quoi sa candidature pourra être



radiée. A défaut d'une confirmation annuelle de sa candidature dans les 30 jours de la date anniversaire de son inscription, le candidat-locataire sera radié du registre.

L'inscription au registre ne constitue pas une décision d'octroi de logement mais permet de vérifier uniquement l'ordre de classement de la demande au regard des conditions de recevabilité, de la date d'introduction des demandes et des critères repris à l'article 3 du présent règlement.

### **Article 3. Registre d'inscription des candidats et critères d'attribution**

§1. Le service logement tient un registre reprenant, dans l'ordre chronologique de l'introduction des demandes complètes et recevables au regard des conditions fixées à l'article 2 du présent règlement, la liste anonymisée des demandeurs pour l'attribution d'un de ses logements, ainsi que le nombre de points de priorité auxquels peut prétendre le candidat occupant au regard des critères suivants :

Le candidat est sans abri	5 points
Le candidat est régulièrement inscrit en tant qu'étudiant ou a moins de 26 ans	5 points
Le candidat occupe un logement précaire à titre de résidence principale (chalet, caravane, etc)	5 points
Le candidat est victime d'un évènement calamiteux rendant son domicile inhabitable	5 points
Le candidat locataire est victime de violences familiales au sein de sa famille	5 points
Le candidat locataire prépensionné ou pensionné	5 points
Candidat locataire domicilié aux bons Villers ou ayant été domicilié, durant 5 années (interrompues ou non)	5 points
Le candidat locataire handicapé ou ayant à sa charge une personne handicapée	5 points
Famille monoparentale avec un ou plusieurs enfants à charge	5 points

Si cela est envisageable pour le critère concerné, des attestations officielles doivent prouver les éléments avancés.

L'ordre chronologique départage les candidats ayant le même nombre de points.



#### **Article 4. Adéquation du logement**

Pour être adéquat, la taille du logement qui sera attribué au candidat-locataire sera proportionné à la taille de son ménage et ce en respectant les dispositions de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 et du Code de l'habitation durable. Ainsi et par exemple, le logement devra comprendre, pour pouvoir être considéré comme adapté :

- Une chambre par personne adulte seule (âgée de 18 ans et plus), par couple marié ou vivant en cohabitation légale ou de fait.
- Une chambre supplémentaire par enfant. Toutefois pour deux enfants du même sexe ayant moins de 18 ans ou pour deux enfants de sexe différent ayant moins de 10 ans, une seule chambre suffit.

Pour le calcul du nombre de chambres nécessaires il est tenu compte des enfants présents dans le ménage de manière permanente et non permanente lorsqu'un jugement ou une convention prévoit une garde partagée.

S'agissant d'un projet intergénérationnel :

- Un logement 1 chambre par étage sera réservé à une personne régulièrement inscrite en tant qu'étudiante, et ayant moins de 26 ans
- Un logement 1 chambre par étage sera réservé à une personne pensionnée ou prépensionnée.

#### **Article 5. Procédure d'attribution du logement**

§1. Lorsqu'un logement se retrouve vacant, le service compétent informe par écrit (courrier recommandé ou mail contre accusé de réception) le demandeur figurant au registre dont la candidature est en adéquation avec le logement disponible et qui est le mieux classé en vertu du présent article.

§2. Le candidat dispose alors de 5 jours ouvrables à partir de la date fixée pour la visite, ou la visite effective, pour adresser par écrit sa réponse (favorable ou non) au service compétent. Une absence de réponse dans ce délai équivaut à un refus.

§3. Sauf exception, le logement vacant adéquat est attribué par le Collège communal, sur proposition du Comité d'attribution, au candidat-locataire inscrit au registre et étant le mieux classé parmi les différents candidats ayant adressé dans les formes et dans les délais prévus une réponse positive conformément au §2. Cette décision d'attribution est notifiée au candidat retenu.



### **Article 6. Comité d'attribution**

§1er. Le Comité d'attribution est composé de 4 membres, à savoir :

- 1 membre du service finances
- 1 membre du secrétariat général
- 1 membre du service logement
- 1 membre du service cohésion sociale.

Le comité ne peut valablement délibérer que pour autant que 2/3 de ses membres soient présents.

Les membres sont désignés nommément par le collège communal.

§2. Le comité d'attribution est amené à :

- examiner et classer au moins une fois par an les candidatures répondant aux conditions d'accès en fonction des priorités définies dans le présent règlement,
- proposer au Collège communal d'octroyer l'accès aux logements suivant l'examen et le classement établi,
- d'entendre, si nécessaire, le(s) candidat(s) locataire(s).

Le comité prend ses décisions à la majorité absolue.

### **Article 7. Refus d'un logement**

Le candidat locataire peut refuser la 1ère proposition de logement qui lui est faite et ce sans devoir apporter de justification.

Si le candidat refuse une 2ème proposition de logement, sa candidature sera radiée pour six mois. Toutefois en invoquant de manière motivée que la proposition de logement reçue n'était pas conforme aux attentes concernant la zone géographique ou le type de logement souhaité. Le service compétent pourra alors décider de lever la radiation.

Un 3ème refus exposera automatiquement le candidat-locataire à une radiation de sa candidature.

### **Article 8. Calcul du montant du loyer et cautionnement**

Le logement a été réhabilité à l'aide de subsides de la Région wallonne pour la création de logements d'insertion. Ce logement fait donc l'objet d'un loyer réduit, conformément à l'arrêté du Gouvernement wallon du 23 mars 2012 relatif à l'octroi par la Région d'une aide aux personnes morales en vue de la création de logements d'insertion.

Le montant du loyer est fixé à 20 % du montant des revenus du ménage, déterminé sur base du dernier avertissement extrait de rôle.



---

Ce montant englobe toutes les charges, à l'exception de celles relatives à l'eau, au gaz, à l'électricité, au chauffage, à la gestion des déchets, à la télédistribution et au téléphone entièrement à charge du locataire.

Une participation forfaitaire aux charges communes est par ailleurs sollicitée laquelle s'élève à

Pour les appartements 1 chambre	35 €
Pour les appartements 2 chambres	45 €
Pour les appartements 3 chambres	55 €

Ce montant est indexé annuellement sur base de l'indice santé selon la formule suivante :

Charges de base x nouvel indice (indice lié au mois qui précède la date d'anniversaire du contrat de bail)/Indice de base (celui lié au mois qui précède la conclusion du contrat)

Le propriétaire est autorisé à se faire délivrer, par le preneur ou des tiers, tout document nécessaire au calcul du loyer réduit.

Le loyer réduit effectivement dû est communiqué après l'enquête sur les ressources.

Si le travailleur social ne peut pas faire son enquête sur les ressources du fait d'un manque de collaboration du preneur, le loyer réel sera dû par le locataire après mise en demeure du bailleur.

Le Loyer réel s'élève à :

Appartement 1 chambre : 650 €

Appartement 2 chambres : 850 €

Appartement 3 chambres : 1050 €

A la fin du bail, s'il reste dans les lieux sans titre ni droit, le locataire devra payer le loyer réel.

Le locataire est tenu de payer le loyer régulièrement, par anticipation, entre le 1er et le 10 du mois en cours au compte **BE68 0910 0038 8534** de la Commune des Bons Villers avec en communication : **loyer + mois + année – lgt d'insertion – FLG, Rue de l'Encloitre, 4/bte x.**

Une caution équivalente à deux mois de loyer devra être versée sur le compte du propriétaire au plus tard à la signature du bail.

### **Article 9. Droit de recours et contestation**

Une réclamation peut être introduite par le (candidat) locataire dans les cas suivants :

- Décision de refus d'admission ou de non-confirmation de la candidature
- Décision d'attribution d'un logement dont vous estimez qu'il aurait dû vous être attribué
- Décision de radiation de votre candidature



---

Cette réclamation doit être introduite auprès du Collège communal, soit par lettre recommandée adressée à l'administration communale, place de Frasnes, 1 à Frasnes-Lez-Gosselies, soit par mail, contre accusé de réception envoyé à l'adresse [secretariat@lesbonsvillers.be](mailto:secretariat@lesbonsvillers.be) dans les trente jours de la notification de la décision.

Dans les 30 jours calendriers, le Collège communal se prononce sur cette réclamation et notifie sa décision au réclamant. A défaut, la réclamation est présumée non fondée et la décision est confirmée.

### **Article 10. Données personnelles**

Le responsable de traitement des données personnelles est la Commune de les Bons Villers, Place de Frasnes, 1 à 6210 Les Bons Villers.

La commune met tout en œuvre pour traiter vos données personnelles de manière licite, légitime, transparente, et en respectant le principe de minimisation.

Ces données confidentielles sont strictement nécessaires au suivi du dossier lié à la gestion des logements d'insertion et se fonde sur l'article 6, 1<sup>o</sup> e) du RGPD le traitement est nécessaire à l'exécution d'une mission d'intérêt public ou relevant de l'exercice de l'autorité publique dont est investi le responsable du traitement. Sauf obligation légale ou contentieux liés à l'application du présent règlement, vos données personnelles seront uniquement utilisées par l'administration communale dans le cadre de cette finalité et ne seront conservées que le temps de la clôture du dossier ou à des fins archivistiques au plus tard 10 ans suivant l'ouverture du dossier. Ces données pourront uniquement être communiquées à des tiers (huissiers, avocats) en cas de contentieux, à la demande des autorités de tutelle, conformément aux arrêtés applicables en matière de logement d'insertion. Ces données sont sécurisées, tant sur le plan informatique (limitation des accès aux dossiers) que sur le plan organisationnel.

### **Article 11. Litige**

Sans préjudice de l'article L1124-40 du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation, relatif au recouvrement, les tribunaux de l'arrondissement de Charleroi sont compétents pour trancher toutes les questions généralement quelconques pouvant naître du présent règlement ainsi que du contrat établi entre les parties.

### **Article 12. Entrée en vigueur**

Le règlement entre en vigueur le lendemain du jour de sa publication par voie d'affichage conformément aux articles L1133-1 et -2 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation.

<sup>1</sup> Le mineur mis en autonomie est la personne âgée de moins de 18 ans qui bénéficie d'une mesure de suivi en logement autonome déterminée par le Service compétent de l'aide à la jeunesse, fixée par le Tribunal de la jeunesse ou décidée par le CPAS."