

*Mise à jour suite aux modifications soumises aux CA du 20/10/2022.*

## TABLE DES MATIERES

Table des matières .....	1
PREAMBULE .....	3
1. INSCRIPTION EN TANT QUE CANDIDAT PROPRIÉTAIRE.....	3
1.1. QUI PEUT ÊTRE CANDIDAT PROPRIÉTAIRE ?.....	3
1.2. COMMENT S'INSCRIRE ? .....	3
1.3. LE NUMÉRO DE RÉFÉRENCE DU CANDIDAT PROPRIÉTAIRE .....	4
1.4. TRANSMISSION DU NUMÉRO DE RÉFÉRENCE .....	4
1.5. OCTROI DU STATUT DE MEMBRE DU CLTB.....	4
1.6. MODE DE COMMUNICATION.....	5
2. CONDITIONS POUR ÊTRE SELECTIONNÉ POUR L'ACQUISITION D'UN LOGEMENT CLTB .....	5
3. LA CATÉGORIE DE REVENU DU MENAGE ET LA CATEGORIE DE PRIX DES LOGEMENTS CLTB .....	5
3.1. LA CATÉGORIE DE REVENU DU MÉNAGE.....	5
3.2. LES CATÉGORIES DE PRIX DES LOGEMENTS CLTB.....	6
3.3. QUELS REVENUS CONSIDÉRER ? .....	6
3.4. LES REVENUS DE QUEL MEMBRE DU MÉNAGE ? .....	7
3.5. LES REVENUS DE QUELLE PÉRIODE ? .....	7
4. PROCESSUS DE SÉLECTION POUR L'ACQUISITION D'UN LOGEMENT CLTB.....	7
4.1. NOTIFICATION D'INTÉRÊT POUR UN LOGEMENT CLTB .....	7
4.2. VISITE ET REMISE D'UNE DEMANDE D'ACQUISITION .....	7
4.3. LE NOMBRE DE CHAMBRES DU LOGEMENT.....	8
4.4. ATTRIBUTION DU LOGEMENT.....	9
4.5. CONFIRMATION DE L'ENGAGEMENT ET VERSEMENT D'UNE GARANTIE.....	9
5. PARTICIPATION À UN GROUPE-PROJET.....	10
6. OBLIGATIONS ET PARTICULARITÉS LIÉES À L'ACHAT D'UN LOGEMENT CLTB.....	10

7.	MUTATIONS DE LOGEMENT POUR LES PROPRIÉTAIRES CLTB .....	11
8.	LES COMITÉS D'ATTRIBUTION ET DE RECOURS.....	11
8.1.	COMITÉ D'ATTRIBUTION.....	11
8.2.	COMITÉ DE RECOURS INTERNE.....	12
8.3.	RECOURS EXTERNE.....	12
9.	OBLIGATION DE BONNE FOI ET FAUSSE DÉCLARATION .....	13
10.	LEXIQUE.....	13
10.1	LA DATE DE RÉFÉRENCE DE L'APPEL À CANDIDAT .....	13
10.2.	L'ANNÉE DE RÉFÉRENCE DES REVENUS.....	13
10.3.	LE MÉNAGE .....	13
10.4.	PERSONNE EN SITUATION DE HANDICAP.....	13

## **PREAMBULE**

Le *Community Land Trust Bruxelles* (CLTB) est convaincu qu'un logement stable et de qualité est une condition essentielle pour le bien-être des personnes.

Le CLTB a pour objectifs :

- d'offrir aux bruxellois à faibles revenus la possibilité de vivre dans des logements abordables, durables et de qualité, et de garantir que les logements restent abordables de génération en génération ;
- d'améliorer les quartiers dans lesquels il est actif grâce à un travail communautaire avec les habitants.

Le CLTB se base sur le modèle « CLT » qui repose sur 4 principes généraux :

1. Considérer la terre comme un bien commun en séparant la propriété du terrain et du bâti.
2. Garantir des logements pour toujours accessibles en plafonnant le prix de revente et en appliquant des conditions lors de la transmission.
3. Gérer le projet de façon collective et en impliquant les candidats propriétaires, les habitants et le quartier dans les organes de décision et en soutenant les initiatives visant à améliorer le quartier.
4. Offrir un accompagnement pour préparer à l'achat et à la vie en copropriété et soutenir les projets d'habitat.

Le CLTB est une organisation sans but lucratif. Il est constitué d'une asbl et d'une Fondation. La Fondation d'Utilité Publique *Community Land Trust Brussel* (en abrégé FCLTB) est propriétaire des terrains. L'Association Sans But Lucratif « *Community Land Trust – Bruxelles* » (en abrégé CLTB) est responsable de la gestion quotidienne du patrimoine foncier détenu par la Fondation. C'est elle qui emploie le personnel, qui assure le montage et le suivi des projets de logements ainsi que le travail avec les (candidats) propriétaires.

Le CLTB est agréé comme Alliance Foncière Régionale conformément à *l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale organisant les Alliances foncières régionales, leur agrément et leur financement* publié le 10/05/2021.

## **1. INSCRIPTION EN TANT QUE CANDIDAT PROPRIÉTAIRE**

### **1.1. QUI PEUT ÊTRE CANDIDAT PROPRIÉTAIRE ?**

Toute personne majeure domiciliée en Belgique peut s'inscrire comme candidat propriétaire, sans condition de revenus. Par contre, l'attribution et l'acquisition d'un logement CLTB sont réservées aux candidats propriétaires répondant aux conditions d'accès définies dans le présent règlement.

Toute personne adulte ne peut faire partie que d'un seul ménage candidat propriétaire, à l'exception des enfants à charge.

Un ménage composé de plusieurs personnes majeures est considéré comme « un » candidat propriétaire.

### **1.2. COMMENT S'INSCRIRE ?**

Pour devenir candidat propriétaire, il faut :

1. Suivre une séance d'information collective ;

2. compléter et transmettre le formulaire « demande d'inscription comme membre candidat propriétaire d'un logement CLTB » ;
3. transmettre une copie recto-verso de la carte d'identité du candidat propriétaire.

Le formulaire d'inscription et la copie de la carte d'identité doivent être remis endéans les 15 jours suivant la séance d'information suivie. Ces documents doivent soit :

- être déposés à notre bureau d'accueil<sup>1</sup> contre accusé de réception ;
- être envoyés par e-mail à [welcome@cltb.be](mailto:welcome@cltb.be) ;
- être envoyés par lettre recommandée à l'adresse de notre bureau d'accueil.

### **1.3. LE NUMÉRO DE RÉFÉRENCE DU CANDIDAT PROPRIÉTAIRE**

Lorsque l'inscription est complète, le CLTB communique un numéro de référence au candidat propriétaire.

Le numéro de référence est déterminé par la date à laquelle le candidat a participé à une séance d'information. Les candidats ayant participé à une même séance d'information sont départagés en fonction de la date et de l'heure de leur premier contact avec le CLTB.

Le CLTB tient à jour un registre actualisé des candidats propriétaires à son siège d'exploitation. Le numéro de référence est attribué au candidat propriétaire et à son/sa conjoint.e ou cohabitant.e légale. Ils conservent ce numéro d'ordre tant qu'ils ne sont pas radiés de la liste des candidats propriétaires. En cas de séparation ultérieure du couple, les deux candidats auront alors le même numéro de référence. Si besoin, le CLTB les départagera par tirage au sort lors du processus d'attribution.

### **1.4. TRANSMISSION DU NUMÉRO DE RÉFÉRENCE**

Les candidats propriétaires sont autorisés à transmettre leur numéro de référence à un de leurs enfants ou à une personne qui figurait sur la composition de ménage au moment de l'inscription, qui était mineure au moment de l'inscription et qui est majeure actuellement. Les candidats propriétaires désignent le bénéficiaire de ce numéro de référence. Ils doivent apporter :

- une preuve de filiation ou prouver que ce bénéficiaire faisait partie de leur composition de ménage au moment de l'inscription ;
- un document écrit et signé certifiant qu'ils transmettent leur numéro.

### **1.5. OCTROI DU STATUT DE MEMBRE DU CLTB**

#### **Membres adhérents**

Les candidats propriétaires valablement inscrits deviennent automatiquement membres adhérents de l'asbl CLTB. Cela leur donne le droit de participer à l'assemblée générale et aux différentes activités organisées par le CLTB à destination de ses membres.

#### **Membres effectifs**

Les candidats propriétaires qui désirent obtenir le droit de vote à l'assemblée générale doivent préalablement faire une demande pour devenir membre effectif. La demande est soumise à l'approbation de l'assemblée générale.

---

<sup>1</sup> En date du 20/10/2022, les bureaux d'accueil du CLTB se situent avenue de la Toison d'Or 72 à 1060 Saint-Gilles au 5<sup>ème</sup> étage.

## **1.6. MODE DE COMMUNICATION**

Le CLTB communique par e-mail avec les candidats propriétaires inscrits sur le registre.

Les informations relatives aux ventes sont également disponibles sur le site internet du CLTB via une page sécurisée et accessible uniquement aux candidats propriétaires. Le mot de passe pour accéder à cette page ne doit pas être partagé.

Lorsque des nouveaux biens sont mis en vente, le CLTB envoie également un SMS d'alerte invitant les candidats à consulter leurs e-mails et le site internet du CLTB.

Il est donc important de signaler tout changement d'adresse postale, de téléphone, et d'adresse e-mail.

## **2. CONDITIONS POUR ÊTRE SÉLECTIONNÉ POUR L'ACQUISITION D'UN LOGEMENT CLTB**

Pour acquérir un logement CLTB, les candidats doivent répondre aux conditions suivantes :

1. Les candidats propriétaires doivent être valablement inscrits comme candidats propriétaires sur le registre du CLTB.
2. Au moins un des candidats propriétaires est soumis, au moment de l'acquisition, à l'impôt des personnes physiques en Belgique.
3. Les candidats propriétaires, ou l'un des membres du ménage, ne peuvent, au moment où ils manifestent leur intérêt, détenir un logement en pleine propriété ou en usufruit. Le Comité d'Attribution peut, pour des cas individuels et dans des circonstances particulières, déroger à la présente disposition sur la base d'une décision motivée.
4. Les candidats propriétaires doivent être dans les conditions de revenu pour le(s) logement(s) sollicité(s), conformément à la section 3 ci-dessous.
5. Les candidats propriétaires doivent respecter les normes d'habitabilité pour le logement sollicité conformément à la section 4.3. ci-dessous.
6. Au moment de l'appel à candidat, les candidats propriétaires doivent prouver qu'ils sont raisonnablement en mesure de financer l'achat. Les candidats propriétaires devront donc fournir la preuve qu'ils sont en mesure d'obtenir un crédit hypothécaire suffisant et/ou qu'ils disposent d'un apport propre suffisant pour financer l'achat. Le CLTB vend les logements mais ne fait pas le crédit hypothécaire.
7. Au moment de l'attribution, les candidats propriétaires doivent verser une garantie de 2.000€.

## **3. LA CATÉGORIE DE REVENU DU MÉNAGE ET LA CATÉGORIE DE PRIX DES LOGEMENTS CLTB**

Le CLTB a établi 4 catégories de revenu, qui déterminent la catégorie de prix de mise en vente pour laquelle un candidat propriétaire est éligible.

### **3.1. LA CATÉGORIE DE REVENU DU MÉNAGE**

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

- Le revenu d'admission à un logement CLTB est le plafond d'accès à un logement social en Région de Bruxelles-Capitale au 1er janvier de l'exercice. Le plafond de revenus varie selon le type de ménages (personne isolée, ménage de plus d'une personne ne disposant que d'un

revenu, ménage disposant d'au moins deux revenus) et est majoré par enfant à charge et par personne handicapée composant le ménage.

- Le revenu plancher est le Revenu d'Intégration Sociale au 1<sup>er</sup> janvier de l'exercice.

Les catégories sont équitablement réparties entre ces deux extrêmes. Les catégories vont de A (les ménages aux revenus les plus élevés) à D (les ménages aux revenus les plus faibles).

Les candidats propriétaires âgés de 50 ans ou plus à la date de référence ont droit à une augmentation du plafond de revenu correspondant à celle d'un enfant à charge pour le calcul de leur catégorie.

Les montants actualisés annuellement sont consultables sur le site internet. En cas de différence avec *l'arrêté d'agrément de la Région de Bruxelles-Capitale organisant les Alliances foncières régionales, leur agrément et leur financement*, c'est l'arrêté qui prime.

Pour les demandes de mutation, le revenu d'admission pour avoir accès à un autre logement CLTB est le plafond d'accès à un logement modéré au 1<sup>er</sup> janvier de l'exercice, c'est-à-dire 150 % du plafond d'admission prévu pour le logement social en fonction de la composition du ménage.

### **3.2. LES CATÉGORIES DE PRIX DES LOGEMENTS CLTB**

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

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

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

### **3.3. QUELS REVENUS CONSIDÉRER ?**

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

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

Sont également considérés comme revenus, le montant du revenu d'intégration et les allocations pour personne handicapée. Est considérée comme allocation de personne handicapée, notamment :

l'allocation de remplacement de revenus au sens de la loi du 27 février 1987; le montant équivalent à celle-ci au sens de l'article 28 de la loi du 27 février 1987 pour les personnes handicapées auxquelles il a été accordé une allocation qui a pris cours avant le 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> juillet 1987.

La preuve des revenus est apportée par le dernier avertissement de rôle disponible à la date de référence ainsi qu'une attestation pour les revenus non repris dans l'avertissement extrait de rôle : attestation du CPAS, allocation de remplacement de revenus pour personne handicapée, bourses d'étude. Les personnes majeures ne disposant d'aucun revenu (homme ou femme au foyer, étudiant, ...) doivent signer une déclaration sur l'honneur.

### **3.4. LES REVENUS DE QUEL MEMBRE DU MÉNAGE ?**

Les revenus pris en compte sont les revenus globalisés de tous les membres du ménage (tel que défini à la section 10.3), à l'exception de ceux des enfants à charge (c'est-à-dire pour lesquels le candidat propriétaire perçoit des allocations familiales), des enfants de moins de 18 ans qui ne seraient pas à charge, et des membres du ménage de âgés de 75 ans ou plus.

Sont pris en considération à 50% seulement les revenus d'un enfant célibataire ayant entre 18 et 25 ans, d'un ascendant pensionné, et d'une personne handicapée.

Pour le membre du ménage pour qui l'année de référence est l'année qui précède la mise à la retraite, le revenu pris en considération est la pension à laquelle il aura droit.

### **3.5. LES REVENUS DE QUELLE PÉRIODE ?**

Les revenus pris en compte sont ceux du dernier avertissement extrait de rôle à l'impôt des personnes physiques disponible au moment où le CLTB contacte le candidat.

## **4. PROCESSUS DE SÉLECTION POUR L'ACQUISITION D'UN LOGEMENT CLTB**

Lorsqu'un projet de logements est mis en vente, ou qu'un logement CLTB est remis en vente, le CLTB lance un appel à candidats. Il avertit les candidats propriétaires valablement inscrits par e-mail et via la page internet réservée aux candidats et leur communique les premières informations commerciales (situation du bien, types de logement, prix, délai de réalisation estimé).

Pour être sélectionné pour l'achat d'un logement CLTB, un ménage doit :

- notifier son intérêt pour ce logement ;
- être présent à la séance de présentation sur le projet ou à la visite du logement ;
- remettre une demande d'acquisition ;
- se voir attribuer le logement ;
- confirmer son engagement en signant une convention d'attribution ou un compromis de vente et en versant une garantie de 2.000€.

La vente du logement sera conclue sous réserve de la signature du crédit et de la signature des actes chez le notaire.

### **4.1. NOTIFICATION D'INTÉRÊT POUR UN LOGEMENT CLTB**

Les candidats intéressés par un logement doivent impérativement notifier leur intérêt dans le délai précisé, au moyen du formulaire de notification d'intérêt à compléter en ligne.

Un candidat propriétaire peut notifier son intérêt pour plusieurs logements.

À partir du moment où il notifie son intérêt pour un logement CLTB, le candidat propriétaire (et les membres de son ménage) ne peuvent devenir détenteur d'un logement en pleine propriété ou en usufruit autrement que par héritage, faute de quoi le ménage est automatiquement considéré comme inéligible pour ce logement.

Les candidats qui ne sont pas intéressés par un appel à candidat ou qui ne sont pas sélectionnés lors de cet appel restent inscrits sur le registre et gardent le même numéro de référence.

### **4.2. VISITE ET REMISE D'UNE DEMANDE D'ACQUISITION**

Les candidats qui ont notifié leur intérêt pour l'achat d'un logement sont invités à une séance de présentation du projet, ou à une visite du logement le cas échéant. La présence à cette séance de présentation/ visite est indispensable. À défaut, la candidature est considérée comme inéligible.

Suite à la visite ou à la séance de présentation du projet, les candidats intéressés doivent reconfirmer leur intérêt en remettant le formulaire « demande d'acquisition d'un logement CLTB » avec toutes les annexes qui y sont listées. Ce formulaire est établi par le CLTB et n'est remis qu'aux personnes qui ont participé à la visite ou à la séance de présentation du projet.

Ce formulaire doit être dûment complété et signé par le(s) candidat(s) propriétaire(s) ainsi que par tous les autres membres majeurs du ménage impliqués dans l'achat. La candidature peut être :

- soit adressée par lettre recommandée à l'adresse du bureau d'accueil<sup>2</sup> du CLTB,
- soit déposée au bureau d'accueil du CLTB contre accusé de réception,
- soit envoyée par e-mail à l'adresse support@cltb.be.

Le cachet de la poste ou la date de l'accusé de réception fait foi quant à la date d'introduction. En cas d'envoi par mail, la date et l'heure de l'envoi du mail fait foi. Les candidats propriétaires peuvent remettre une demande d'acquisition pour plusieurs logements CLTB en même temps, mais ils doivent préciser leur ordre de préférence. Ils peuvent remettre une demande d'acquisition pour un maximum de 5 logements simultanément.

Les candidats propriétaires peuvent remettre une demande d'acquisition pour tout logement CLTB disponible auquel leur composition de ménage et leur catégorie de revenu leur donne accès.

#### 4.3. LE NOMBRE DE CHAMBRES DU LOGEMENT

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

Il existe deux tempéraments à cette règle :

**1) Les grands logements (3 chambres et plus) sont prioritairement attribués aux familles nombreuses, c'est-à-dire les ménages dont la composition actuelle montre un besoin de 3 chambres ou plus.** Ce n'est qu'à la condition qu'aucune famille nombreuse parmi celles qui avaient notifié leur intérêt lors de l'appel à candidat n'ait remis de demande d'acquisition éligible pour le logement que le grand logement pourra être attribué à d'autres candidats propriétaires.

Sont prioritaires pour les logements 3 chambres :

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

Sont prioritaires pour les logements 4 chambres ou plus :

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

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

- s'ils sont porteurs d'un handicap,

---

<sup>2</sup> En date du 20/10/2022, les bureaux d'accueil du CLTB se situent avenue de la Toison d'Or 72 à 1060 Saint-Gilles au 5<sup>ème</sup> étage.

- s'ils sont co-demandeurs, ou
- si les parents signalent expressément que l'enfant continuera à occuper le bien.

Dans ces 3 cas, leurs revenus seront pris en compte également dans le calcul de la catégorie.

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

Une grossesse peut être prise en compte à partir du 3<sup>ème</sup> mois (90 jours), pour autant que les candidats propriétaires en fassent la demande et fournissent une attestation médicale.

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

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

#### **4.4. ATTRIBUTION DU LOGEMENT**

C'est le comité d'attribution (voir section 8 ci-dessous) qui attribue les logements. Après avoir vérifié les conditions d'éligibilité des candidats qui ont remis une demande d'acquisition pour un logement, le comité d'attribution l'attribue au candidat éligible qui a le plus petit numéro de référence.

Certains logements sont réservés à un public spécifique. Ces logements sont attribués à ce public, également sur base du numéro de référence dans le registre des candidats propriétaires. Il s'agit de :

- 1° logements adaptés à l'usage de personnes à mobilité réduite;
- 2° logements pour des personnes âgées.

Par ailleurs, les candidats propriétaires dont le ménage compte une personne porteuse de handicap conformément à la définition en section 10 sont prioritaires à concurrence de 5% des logements par projet.

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

La décision de sélection ou de non sélection dûment motivée, est communiquée par e-mail aux candidats.

Les candidatures admissibles non sélectionnées sont gardées en réserve, et les candidats sont recontactés en cas de désistement. Ils devront dans ce cas réactualiser leur dossier.

#### **4.5. CONFIRMATION DE L'ENGAGEMENT ET VERSEMENT D'UNE GARANTIE**

Les candidats sélectionnés devront confirmer leur engagement en signant une convention d'attribution et en versant une garantie de 2.000€ endéans les 2 semaines de la notification de leur sélection sur le compte de la Fondation CLTB (FCLTB) ou chez le notaire instrumentant la vente si la vente est imminente.

Le CLTB ne peut alors plus attribuer le logement à un autre ménage. Si les candidats propriétaires ne se désengagent pas et obtiennent leur crédit hypothécaire, ils pourront devenir propriétaires de ce logement (propriétaires suivant le schéma CLTB, c'est-à-dire dans le cadre d'une emphytéose ou d'un droit de superficie).

Si un candidat propriétaire se désengage du projet après avoir confirmé son engagement, il s'expose à perdre sa garantie et à être radié du registre des candidats propriétaires. Il peut se réinscrire, mais il perd son ancienneté.

Le candidat propriétaire s'engage à tout mettre en œuvre pour obtenir son crédit hypothécaire. S'il n'obtient pas son crédit hypothécaire, il ne pourra pas acquérir le bien. Le CLTB pourra donc attribuer le logement à un autre ménage. Le candidat peut adresser une demande dûment motivée au Comité d'Attribution pour demander à ne pas être radié de la liste et conserver son numéro de référence.

## **5. PARTICIPATION À UN GROUPE-PROJET**

Les candidats propriétaires sélectionnés pour un projet d'habitat constituent un « groupe-projet ». Le CLTB offre un accompagnement aux groupes-projets afin de préparer les candidats propriétaires à l'achat et à la mise en route de leur copropriété.

Les candidats propriétaires sélectionnés dans un « groupe-projet » doivent s'engager à participer aux réunions collectives.

Si un candidat propriétaire ne respecte pas ses engagements, et en particulier s'il n'assiste pas aux réunions sans justification ou ne répond pas aux sollicitations des personnes chargées de l'accompagnement, ou si, par un comportement inadapté, il met en danger le bon fonctionnement du groupe ou du CLTB, le CLTB peut en faire part au Comité d'Attribution qui peut décider de le radier de la liste des candidats propriétaires et attribuer le logement à un autre ménage.

Le candidat perd alors son inscription dans le « groupe-projet », s'expose à perdre sa garantie et son numéro de référence sur la liste des candidats propriétaires. Cette décision est prise par le Comité d'Attribution et confirmée par lettre recommandée.

## **6. OBLIGATIONS ET PARTICULARITÉS LIÉES À L'ACHAT D'UN LOGEMENT CLTB**

La Fondation CLTB (FCLTB) reste propriétaire ou emphytéote du terrain et cède des droits réels démembrés sur les logements, soit via un droit de superficie, soit via un droit d'emphytéose. Par convention, pour la suite, nous désignons les ménages qui ont acquis un droit réel démembré sur un logement CLTB comme « les propriétaires d'un logement CLTB », et la cession des droits réels démembrés sur les logements comme « vente ».

Le droit cédé a une durée limitée. À l'échéance, la FCLTB s'engage à prolonger ou renouveler le droit ou à racheter le bien

**Les propriétaires d'un logement CLTB doivent respecter les obligations suivantes :**

1. Verser une redevance à la FCLTB de 10€/mois indexables.
2. Occuper le bien eux-mêmes, ils ne peuvent céder à un tiers le droit de jouir de leur logement (pas de location ni de don), sauf circonstances exceptionnelles, et moyennant le respect de conditions strictes.
3. Entretien leur bien, en ce compris les parties communes du bâtiment.
4. Ne pas affecter le bien à une autre destination que le logement.
5. Mettre leur logement CLTB en vente s'ils acquièrent un autre logement autrement que par héritage.

### **Les propriétaires d'un logement CLTB qui veulent revendre leur logement doivent :**

1. En informer préalablement le CLTB, qui pourra désigner, grâce à un droit de préemption, à qui le bien doit être revendu parmi les candidats sur sa liste.
2. Respecter le prix de revente plafonné. Le prix de revente maximum est fixé sur base du prix réellement payé par le candidat, majoré ou minoré de 25% de la plus- ou moins-value
3. Ne revendre le logement qu'à des candidats qui sont dans les conditions d'accès listées supra, même si le CLTB n'exerce pas son droit de préférence et ne désigne pas l'acquéreur.

**En cas de décès** du propriétaire, la FCLTB peut racheter le bien si les héritiers légaux ne respectent pas les conditions particulières liées à la propriété d'un logement CLTB.

En cas de manquement grave du propriétaire à ses obligations, la FCLTB peut racheter le bien.

En cas de différence entre l'acte d'achat et le présent règlement, c'est l'acte d'achat qui fait foi.

## **7. MUTATIONS DE LOGEMENT POUR LES PROPRIÉTAIRES CLTB**

Les ménages qui se sont vus attribuer un logement et les ménages propriétaires ne sont pas considérés comme des candidats propriétaires et ne reçoivent plus les appels à candidats.

Les propriétaires de logement CLTB qui souhaiteraient acquérir un autre logement doivent :

- en informer le CLTB par écrit.
- justifier leur demande
- s'engager à revendre leur logement.

Les ménages qui introduisent une demande alors qu'ils ont déjà été ou qu'ils sont propriétaires d'un logement CLTB doivent avoir rempli toutes leurs obligations antérieures envers la FCLTB, faute de quoi leur candidature peut être jugée irrecevable. La décision de rejet de la candidature, dûment motivée, est prise par le Comité d'Attribution et notifiée par e-mail à l'intéressé.

Les propriétaires d'un logement CLTB conservent leur numéro de référence. Ils doivent suivre le même processus de sélection que les autres candidats propriétaires.

## **8. LES COMITÉS D'ATTRIBUTION ET DE RECOURS**

### **8.1. COMITÉ D'ATTRIBUTION**

Le Comité d'Attribution est composé de trois membres désignés par le Conseil d'Administration du CLTB, chaque catégorie d'administrateurs pouvant désigner un membre.

Il est convoqué dès qu'un logement peut être attribué et lorsque le besoin s'en fait ressentir. Il a pour mission d'attribuer tous les logements du CLTB selon les critères définis dans le présent règlement et de statuer sur les éventuelles sanctions à appliquer en cas de désistement d'un candidat propriétaire d'un « groupe-projet » ou de non-respect de ses obligations, comme prévu à l'article 4.5. supra. Il a pouvoir décisionnel sur toute question relative à l'attribution de logements aux candidats propriétaires, à la détermination de leur catégorie ou au nombre de chambres minimum de leur logement.

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

À moins que l'un des membres du comité ou que la coordination du CLTB estiment qu'une réunion est nécessaire, les décisions peuvent se prendre par e-mail. Dans ce cas, au moins deux membres doivent avoir répondu et les décisions doivent être prises à l'unanimité.

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

## **8.2. COMITÉ DE RECOURS INTERNE**

Les candidats propriétaires, propriétaires et occupants de logements gérés par le CLTB disposent d'un double recours contre toute décision prise à leur encontre par le Comité d'Attribution ou toute autre décision prise par le CLTB en exécution du présent règlement : un recours interne et un recours externe.

Le Comité de Recours est composé de quatre personnes, nommées par le Conseil d'Administration du CLTB dont deux membres dudit Conseil.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **8.3. RECOURS EXTERNE**

Les candidats propriétaires, propriétaires et occupants de logements gérés par le CLTB qui n'ont pas obtenu satisfaction par voie de recours interne disposent d'un recours contre toute décision prise à leur encontre en exécution de *l'arrêté d'agrément de la Région de Bruxelles-Capitale organisant les Alliances foncières régionales, leur agrément et leur financement*. Ce recours est motivé et introduit, au plus tard dans les deux

mois de la décision contestée, par envoi recommandé contre accusé de réception adressé au Gouvernement ou au fonctionnaire délégué par le Gouvernement. Le recours indique précisément la décision contestée et les motifs qui le fondent. Le recours introduit est suspensif. Le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué notifie sa décision sur le recours, au demandeur et au CLTB, dans les deux mois de sa réception. À défaut de notification dans le délai précité, la décision qui a fait l'objet du recours est confirmée.

## **9. OBLIGATION DE BONNE FOI ET FAUSSE DÉCLARATION**

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

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

## **10. LEXIQUE**

### **10.1 LA DATE DE RÉFÉRENCE DE L'APPEL À CANDIDAT**

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

Lorsque le CLTB propose plusieurs logements simultanément au sein d'un même projet immobilier, la date de référence est identique pour tous ces logements.

### **10.2. L'ANNÉE DE RÉFÉRENCE DES REVENUS**

L'année de référence pour la vérification des revenus est l'année de revenu du dernier avertissement de rôle disponible à la date de référence, soit l'année N-2 si la date de référence est située entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 30 juin, et l'année N-1 si la date de référence est située entre le 1<sup>er</sup> juillet et le 31 décembre.

### **10.3. LE MÉNAGE**

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

Pour déterminer le ménage, le CLTB se base sur la composition de ménage à la date de référence de l'appel à candidats.

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

### **10.4. PERSONNE EN SITUATION DE HANDICAP**

Est considérée comme personne en situation de handicap :

- soit l'enfant bénéficiaire des allocations familiales d'enfant handicapé,
- soit la personne reconnue par le SPF Sécurité Sociale comme étant atteinte à 66% d'une insuffisance ou d'une diminution de capacité physique ou mentale,
- soit la personne dont la capacité de gain est réduite à un tiers ou moins de ce qu'une personne valide est en mesure de gagner en exerçant une profession sur le marché général du travail, en application de la loi du 27 février 1987 relative aux allocations d'handicapés,
- soit la personne dont le manque d'autonomie est fixé à 9 points en application de la même loi.

