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

Dernière mise à jour suite le 14/11/2024.

Table des matières

1. LES ÉTAPES POUR ACHETER AVEC LE CLTB 3
2. L'INSCRIPTION EN TANT QUE CANDIDAT·E PROPRIÉTAIRE 3
   - 2.1. Les conditions pour s'inscrire comme candidat·e propriétaire 3
   - 2.2. Comment s'inscrire ? 3
   - 2.3. Le numéro de référence du·de la candidat·e propriétaire 3
   - 2.4. L'octroi du statut de membre du Community Land Trust Bruxelles 4
   - 2.5. Le mode de communication 4
3. L'ATTRIBUTION D'UN LOGEMENT 4
   - 3.1. Les conditions d'admission à un logement CLTB 4
   - 3.2. La catégorie de revenu et la catégorie de prix 5
   - 3.3. Comment sont attribués les logements ? 6
4. LA PARTICIPATION À UN NOUVEAU GROUPE-PROJET 9
5. LA CONCLUSION DE LA VENTE 10
6. LES OBLIGATIONS ET PARTICULARITÉS LIÉES À L'ACHAT D'UN LOGEMENT CLTB 10
7. LES MUTATIONS DE LOGEMENT POUR LES PROPRIÉTAIRES CLTB 11
8. LE COMITÉ D'ATTRIBUTION 11
9. LA PROCEDURE DE RECOURS 11
   - 9.1. Le recours interne 12
   - 9.2. Le recours externe 12
10. L'OBLIGATION DE BONNE FOI ET LA FAUSSE DÉCLARATION 12
11. LEXIQUE 12
   - 11.1. La date de référence de l'appel à candidat·e 12
   - 11.2. L'année de référence des revenus 13
   - 11.3. Le ménage 13
   - 11.4. La personne en situation de handicap 13

Préambule

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·es 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 habitant·es.

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 candidat·es propriétaires, les habitant·es et le quartier dans les organes de décision 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 (candidat·es) propriétaires.

Le CLTB est agréé comme Alliance Foncière Régionale conformément à l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 01/04/2021 organisant les Alliances foncières régionales, leur agrément et leur financement publié au Moniteur Belge du 10/05/2021.

Le présent règlement est adopté dans le cadre de l'article 3, 3° de l'arrêté précité.

1. LES ÉTAPES POUR ACHETER AVEC LE CLTB

Pour pouvoir acheter un logement CLTB, il y a 4 étapes :

1. Inscription sur le registre des candidat·es propriétaires du CLTB ;
2. Attribution d'un logement ;
3. Participation aux réunions de préparation à l'achat ;
4. Obtention du crédit et conclusion de la vente.

2. L'INSCRIPTION EN TANT QUE CANDIDAT·E PROPRIÉTAIRE

2.1. Les conditions pour s'inscrire comme candidat·e propriétaire

Toute personne majeure domiciliée en Belgique peut s'inscrire comme candidat·e propriétaire, sans condition de revenus. Par contre, l'attribution et l'acquisition d'un logement CLTB sont réservées aux candidat·es propriétaires répondant aux conditions d'accès définies dans le présent règlement (article 3.1).

Toute personne majeure 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·e » candidat·e propriétaire.

2.2. Comment s'inscrire ?

Pour devenir candidat·e propriétaire, il faut :

1. S'inscrire à une séance d'information collective via le formulaire web ou par téléphone ;
2. Suivre la séance d'information collective ;
3. Compléter et transmettre le formulaire « demande d'inscription comme membre candidat·e propriétaire d'un logement CLTB » ;
4. Transmettre une copie recto-verso de la carte d'identité du·de la candidat·e propriétaire.

Le formulaire d'inscription et la copie de la carte d'identité doivent être remis endéans les 15 jours de la séance d'information suivie. Le formulaire d'inscription est disponible via un lien web qui est communiqué lors de la séance d'information. Les personnes qui en font la demande peuvent cependant le compléter sous format papier. Ces documents doivent soit :

- Être déposés à notre bureau d'accueil[1] contre accusé de réception ;
- Être envoyés par e-mail à welcome@cltb.be ;
- Être envoyés par lettre recommandée à l'adresse de notre bureau d'accueil.

2.3. Le numéro de référence du·de la candidat·e propriétaire

Le CLTB inscrit les candidat·es propriétaires répondant aux conditions précitées dans un registre par ordre chronologique et leur communique un numéro de référence.

Le numéro de référence est déterminé par la date à laquelle le·la candidat·e a participé à une séance d'information. Les candidat·es ayant participé à une même séance d'information sont départagés en fonction de la date et de l'heure à laquelle ils·elles ont introduit le formulaire de contact pour s'inscrire à la séance d'information.

Le CLTB tient à jour un registre actualisé des candidat·es propriétaires à son siège d'exploitation.

Le numéro de référence est attribué au·à la candidat·e propriétaire et à son·sa conjoint.e ou cohabitant·e légal.e. Ils·elles conservent ce numéro d'ordre tant qu'ils·elles ne sont pas radié·es de la

[1] Les bureaux du Community Land Trust Bruxelles se situent rue du Poinçon 53 à 1000 Bruxelles.

liste des candidat·es propriétaires. En cas de séparation ultérieure du couple, les deux candidat·es auront alors le même numéro de référence. Si besoin, le CLTB les départagera par tirage au sort lors du processus d'attribution.

2.4. L'octroi du statut de membre du Community Land Trust Bruxelles

Membres adhérent·es

Les candidat·es propriétaires valablement inscrit·es deviennent automatiquement membres adhérent·es 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 effectif·ves

Les propriétaires et candidat·es propriétaires qui désirent obtenir le droit de vote à l'Assemblée Générale doivent préalablement faire une demande pour devenir membre effectif·ve. La demande est soumise à l'approbation de l'Organe d'Administration.

2.5. Le mode de communication

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

Lorsque des nouveaux biens sont mis en vente, une alerte est envoyée par email et par SMS aux candidat·es propriétaires inscrit·es sur le registre.

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

3. L'ATTRIBUTION D'UN LOGEMENT

3.1. Les conditions d'admission à un logement CLTB

Pour que la candidature à un logement soit éligible, les candidat·es doivent répondre aux conditions suivantes :

1. Les candidat·es propriétaires doivent être valablement inscrit·es comme candidat·es propriétaires sur le registre du CLTB.
2. Au moins un des candidat·es propriétaires du ménage est soumis, au moment de l'acquisition, à l'impôt des personnes physiques en Belgique.
3. Les candidat·es propriétaires, ou l'un·e des membres du ménage, ne peuvent, au moment de l'acquisition, détenir individuellement ou avec leur conjoint·e ou cohabitant·e, de biens immobiliers affectés principalement au logement, ou être titulaire d'un droit d'emphytéose ou de superficie sur de tels biens .Si, au moment où ils·elles manifestent leur intérêt, les candidat·es sont propriétaires d'un logement, ils·elles doivent justifier leur demande et s'engager à l'avoir revendu avant d'acheter le logement CLTB. Le Comité d'Attribution (voir section 8 ci-dessous) appréciera la demande.
4. Au moment de l'appel à candidat·e, les candidat·es propriétaires doivent être dans les conditions de revenus pour le(s) logement(s) sollicité(s), conformément à la section 3.2. ci-dessous.
5. Les candidat·es propriétaires doivent respecter les normes d'habitabilité pour le logement sollicité conformément à la section 3.3.4 ci-dessous.
6. Au moment de l'appel à candidat·e, les candidat·es propriétaires doivent prouver qu'ils·elles sont raisonnablement en mesure de financer l'achat. Les candidat·es propriétaires devront donc fournir la preuve qu'ils·elles sont en mesure d'obtenir un crédit hypothécaire suffisant et/ou qu'ils·elles 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 candidat·es propriétaires sélectionné·es doivent verser une garantie de 2.000 €.

3.2. La catégorie de revenu et la catégorie de prix

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

3.2.1. 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 en situation de handicap (conformément à la définition reprise au point 11.4.) composant le ménage.
- Le revenu plancher est le Revenu d'Intégration Sociale au 1er 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 candidat·es propriétaires âgé·es de 50 ans ou plus à la date de référence de l'appel à candidat·e (voir lexique point 11.1.) ont droit à une augmentation du plafond de revenu correspondant à celle d'un enfant à charge supplémentaire 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 1er 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.

3.2.2. 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 aux ménages de catégorie A, B, C, D.

Pour les demandes de mutation, les ménages dont le revenu se situe entre 100% et 150% du plafond d'admission des catégories A n'ont accès qu'aux logements en catégorie de prix A. Le prix de vente aux ménages en catégorie A+ est fixé par projet, par le ministre sur proposition de l'Organe d'administration du CLTB.

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.

3.2.3. 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.

Sont également considérés comme revenus, le montant du revenu d'intégration et les allocations pour personne en situation de handicap.

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 en situation de handicap.

Les personnes majeures ne disposant d'aucun revenu (homme ou femme au foyer, étudiant·e, …) doivent signer une déclaration sur l'honneur.

3.2.4. Les revenus de quel membre du ménage ?

Les revenus pris en compte sont les revenus globalisés de tous les membres du ménage, à l'exception de ceux des personnes à charge (c'est-à-dire pour lesquels le·la candidat·e propriétaire perçoit des allocations familiales).

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 candidat·es.

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

3.2.5. 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 à la date de référence de l'appel à candidat·es.

Pour le·la 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.

La date de référence est, pour chaque logement, la date à laquelle le CLTB contacte les candidat·es 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.

Pour les candidat·es qui sont gardé·es en réserve suite à une attribution, la date de référence est la date à laquelle ils·elles sont recontacté·es suite au désistement du·de la candidat·e sélectionné·e devant eux.

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

3.3. Comment sont attribués les logements ?

Lorsqu'un nouveau projet de construction/rénovation de logements démarre, ou lorsqu'un logement CLTB est remis en vente, le CLTB lance un appel à candidat·es. Il avertit les candidat·es propriétaires valablement inscrit·es par e-mail et par SMS, et leur communique les premières informations commerciales (situation du bien, types de logement, prix, délai de réalisation estimé) via la page internet réservée aux candidat·es.

Pour se voir attribuer 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 et joindre tous les documents permettant de vérifier le respect des conditions d'éligibilité;
- être sélectionné par le Comité d'Attribution (voir section 8 ci-dessous) ;
- confirmer son engagement en signant une convention d'attribution ou un compromis de vente et en versant une garantie de 2.000€.

Le logement est alors réservé au candidat·e à qui il a été attribué, sous réserve de la signature du crédit et de la signature des actes chez le notaire.

3.3.1. Notification d'intérêt pour un logement CLTB

Les candidat·es intéressé·es 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·e candidat·e propriétaire peut notifier son intérêt pour plusieurs logements.

À partir du moment où il·elle notifie son intérêt pour un logement CLTB, le·la candidat·e propriétaire (et les membres de son ménage) ne peuvent devenir détenteur·trice 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 candidat·es qui ne sont pas intéressé·es par un appel à candidat·e ou qui ne sont pas sélectionné·es lors de cet appel restent inscrit·es sur le registre et gardent le même numéro de référence.

3.3.2. La visite

Les candidat·es qui ont notifié leur intérêt pour l'achat d'un logement sont invité·es 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.

3.3.3. La remise d'une demande d'acquisition

Suite à la visite ou à la séance de présentation du projet, les candidat·es intéressé·es doivent reconfirmer leur intérêt en remettant le formulaire « demande d'acquisition d'un logement CLTB » avec toutes les annexes qui y sont listées, et qui permettent de vérifier si le·la candidat·e respecte les conditions d'éligibilité pour le logement sollicité. 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·e(s) propriétaire(s) ainsi que par tou·tes les autres membres majeur·es du ménage impliqué·es dans l'achat. La candidature peut être :

- soit adressée par lettre recommandée à l'adresse du bureau d'accueil[2] 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 candidat·es propriétaires peuvent remettre une demande d'acquisition pour plusieurs logements CLTB en même temps, mais ils·elles doivent préciser leur ordre de préférence. Le nombre maximum de logements pour lesquels ils·elles peuvent remettre une demande d'acquisition simultanément est précisé pour chaque appel à candidat.

[2] Les bureaux du Community Land Trust Bruxelles se situent rue du Poinçon 53 à 1000 Bruxelles.

Les candidat·es 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.

3.3.4. 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 aux ménages dont la composition justifie un besoin de 3 chambres ou plus[3]. Ce n'est qu'à la condition qu'aucune famille nombreuse parmi celles qui avaient notifié leur intérêt lors de l'appel à candidat·e n'ait remis de demande d'acquisition éligible pour le logement que le grand logement pourra être attribué à d'autres candidat·es 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·elles sont en situation de handicap,
   - s'ils·elles sont co-demandeur·euses, 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 3ème mois (90 jours), pour autant que les candidat·es 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.

3.3.5. L'attribution du logement

[3] Suivant les règles prévues par l'article 3, § 2, de l'arrêté ministériel du 23 janvier 2014 déterminant les normes d'adéquation des logements pour l'application de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 novembre 2013 instituant une allocation de relogement.

C’est le Comité d’Attribution (voir section 8 ci-dessous) qui attribue les logements. Après avoir vérifié les conditions d’éligibilité des candidat·es qui ont remis une demande d’acquisition pour un logement, le Comité d’Attribution l’attribue au candidat·e 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 candidat·es propriétaires. Il s’agit notamment de :

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

Par ailleurs, les candidat·es propriétaires dont le ménage compte une personne porteuse de handicap sont prioritaires à concurrence de 5% des logements par projet. Sont prises en compte pour l’octroi de cette priorité les personnes en situation de handicap tel que défini dans le lexique au point 11.4.

La décision d’attribution ou de non attribution dûment motivée, est communiquée aux candidat·es. Les candidatures admissibles non sélectionnées sont gardées en réserve, et les candidat·es sont recontacté·es en cas de désistement. Ils·elles devront dans ce cas réactualiser leur dossier.

3.3.6. La confirmation de l’engagement et le versement d’une garantie

Les candidat·es sélectionné·es 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 candidat·es propriétaires ne se désengagent pas et obtiennent leur crédit hypothécaire, ils·elles 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·e candidat·e propriétaire se désengage du projet après avoir confirmé son engagement, il·elle s’expose à perdre sa garantie et à être radié·e du registre des candidat·es propriétaires. Il·elle peut se réinscrire mais il·elle perd son ancienneté.

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

4. LA PARTICIPATION À UN NOUVEAU GROUPE-PROJET

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

Les candidat·es propriétaires sélectionné·es dans un « groupe-projet » doivent s’engager à participer aux réunions collectives.

Si un·e candidat·e propriétaire ne respecte pas ses engagements, et en particulier s’il·elle 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·elle 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 radier cette personne de la liste des candidat·es propriétaires et attribuer le logement à un autre ménage.

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

5. LA CONCLUSION DE LA VENTE

Le transfert des droits de propriété a lieu une fois que les logements sont prêts à être vendus.
Un compromis est établi devant le notaire, sous réserve d'obtention du crédit, puis l'acte définitif est signé.

6. LES 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 indexable sur base de l'indice santé. L'indice de base est celui du mois 11/2022.
2. Occuper le bien eux-mêmes. Ils·elles 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 des conditions reprises à l'article 25 de l'arrêté organisant les Alliances Foncières Régionales[4].
3. Entretenir 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 candidat·es 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·la candidat·e, majoré ou minoré de 25% de la plus- ou moins-value
3. Ne revendre le logement qu'à des candidat·es 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·de la 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.

[4] Article 25 de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale organisant les Alliances foncières régionales, leur agrément et leur financement : Des conditions de mise en location des logements par les acquéreurs § 1er. Sauf dans les cas précisés aux § 2 et 3 ci-après, il n'est pas permis aux acquéreurs de mettre en location un bien CLT. Néanmoins, l'Organe d'Administration peut autoriser un acquéreur qui a effectivement occupé personnellement son logement durant un délai de minimum de 5 ans, à le faire occuper par un tiers pour une durée de maximum 3 ans. §2. L'acquéreur occupant notifie son intention de mettre le logement en location et les raisons la justifiant par lettre recommandée au CLT, afin de lui permettre, dans les 30 jours, de sa réception, d'y opposer son éventuel refus motivé. Sans réponse du CLT, dans le délai précité, l'autorisation de mise en location est accordée. §3. Cette mise en location ne peut intervenir que via l'intermédiaire d'une Agence Immobilière Sociale. L'acquéreur-bailleur produira auprès du CLT une copie du contrat de location ou du mandat de gestion conclu avec l'AIS.

En cas de manquement grave du·de la 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. LES 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 candidat·es propriétaires et ne reçoivent plus les appels à candidat·es.
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 s'ils se voient attribuer un nouveau logement.

À moins qu'un changement de situation imprévisible ne survienne, les propriétaires doivent attendre au moins 5 ans avant de pouvoir se porter à nouveau candidat·e pour un logement CLTB. La décision d'acceptation ou de rejet de la candidature, dûment motivée, est prise par le Comité d'Attribution.

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.

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

8. LE COMITÉ D'ATTRIBUTION

Le Comité d'Attribution est composé de trois membres désignés par l'Organe d'administration du CLTB, chaque catégorie d'administrateurs pouvant désigner un·e 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·e candidat·e propriétaire d'un « groupe-projet » ou de non-respect de ses obligations. Il a pouvoir décisionnel sur toute question relative à l'attribution de logements aux candidat·es propriétaires, à la détermination de leur catégorie ou au nombre de chambres minimum de leur logement, et, de façon générale, sur toute question relative au respect du présent règlement.
Il peut valablement se prononcer si deux membres sont présent·es et ses décisions doivent être prises à la majorité des deux tiers.

À moins que l'un·e 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.

9. LA PROCÉDURE DE RECOURS

Les candidat·es propriétaires, les propriétaires et occupant·es 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.

9.1. Le recours interne

En cas de désaccord avec une décision prise en exécution du présent règlement, le·la candidat·e ou le·la propriétaire concerné·e peut adresser un recours au CLTB par lettre recommandée ou par e-mail avec accusé de réception à l'adresse support@cltb.be. 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 dix (10) jours calendriers.

À partir de la date d'introduction du recours (cachet de la Poste ou date de l'accusé de réception de l'e-mail faisant foi), le CLTB dispose de 30 jours calendriers pour statuer et confirmer ou réformer la décision contestée.

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

À défaut de notification dans le délai précité, la décision qui a fait l'objet du recours est confirmée.

9.2. Le recours externe

Les candidat·es propriétaires, les propriétaires et occupant·es 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·à la demandeur·euse 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.

10. L'OBLIGATION DE BONNE FOI ET LA FAUSSE DÉCLARATION

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

Si le·la candidat·e est déjà devenu·e 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·de la candidat·e dans le logement.

11. LEXIQUE

11.1. La date de référence de l'appel à candidat·e

La date de référence est, pour chaque logement, la date à laquelle le CLTB contacte les candidat·es 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.

Pour les candidat·es qui sont gardé·es en réserve suite à une attribution, la date de référence est la date à laquelle ils·elles sont recontacté·es suite au désistement du·de la candidat·e sélectionné·e devant eux·elles.

11.2. 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 1er janvier et le 30 juin, et l'année N-1 si la date de référence est située entre le 1er juillet et le 31 décembre.

11.3. 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 candidat·es.

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

11.4. La personne en situation de handicap

Est considérée comme personne en situation de handicap :

- Soit l'enfant bénéficiaire des allocations familiales d'enfant en situation de handicap, avec au moins 4 points dans le pilier P1,
- 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 un minimum de 9 points en application de la même loi.