



**REGLEMENT PARTICULIER D'ACCES A LA  
LOCATION  
ET  
LOCATION-ACHAT  
APPLICABLE AUX LOGEMENTS DU  
« Domaine des Vallées » à Grez-Doiceau**

**ADOPTÉ PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION EN DATE DU**

**19 Décembre 2017 - MODIFIÉ PAR LE CA DU 20-02-2018 et 20-03-2018**



Avec le soutien du Brabant wallon

## A. PREAMBULE

### CONTEXTE GENERAL

Le Brabant wallon connaît une pression foncière particulièrement importante, générée par une forte demande (notamment due à sa proximité avec la capitale) conjuguée à une diminution progressive des terrains disponibles.

Au-delà de la simple accession au logement (souvent envisagée par le biais de la location), de nombreuses difficultés sont rencontrées par les ménages: la plupart des prix de l'immobilier dans la Province (terrains et/ou bâtiments) sont en effet supérieurs à la capacité de financement des ménages à revenus modérés.

Ces derniers sont progressivement contraints de s'éloigner de la Province pour trouver des logements à des prix plus accessibles ailleurs. Sans intervention des autorités publiques, la mixité sociale pourrait, à moyen terme, être mise en péril au sein du territoire de la Province du Brabant wallon.

L'Agence de Promotion Immobilière du Brabant wallon (APIBW) a pour objectif de réguler la pression foncière et immobilière dans la Province du Brabant wallon, notamment par la mise sur le marché de terrains et logements à des prix inférieurs à ceux du marché, et ce autant sur le domaine acquisitif que locatif.

### CONTEXTE PARTICULIER

L'APIBW est propriétaire de 26 logements au sein du lotissement « Domaine des vallées » à Grez-Doiceau.

Les biens détaillés ci-après sont mis sur le marché locatif soit en location, soit en location avec une option d'achat:

- 20 appartements en location pouvant disposer d'une place de parking (**LOCAPPART**)
- 5 maisons en location **avec option d'achat (LOCMAISONS)**
- 1 maison PMR en location **avec option d'achat (LOCMAISONPMR)**



## B. REGLEMENT DE LOCATION ET DE LOCATION AVEC OPTION D'ACHAT

Le candidat locataire devra remplir certaines conditions pour avoir la possibilité de louer le bien à l'APIBW. Ces conditions se différencient selon le type de bien visé (appartement, maison, maison PMR).

Par le terme de « candidat locataire », il faut entendre soit une personne isolée, soit un couple. Par couple, il s'agit de deux personnes mariées ou non mariées, de même sexe ou de sexes différents, unies ou non par une déclaration de cohabitation légale.

Les conditions d'accès par type de biens sont décrites ci-dessous.

### 1. REGLEMENT DE LOCATION DES APPARTEMENTS (LOCAPPART)

L'APIBW met 20 appartements en location à des tarifs inférieurs au prix du marché dans les bâtiments BC4 & BC5 du lotissement «Le Domaine des Vallées ».

Afin de bénéficier d'un bail appartement avec un loyer avantageux, le(s) candidat(s) locataire(s) doit (doivent) répondre aux conditions d'accès suivantes :

|                      | Candidat locataire isolé  | Candidats locataires en couple  |
|----------------------|---|---|
| Critère de revenus   | Le candidat locataire doit être :<br>- soumis à l'impôt des personnes physiques en Belgique,<br>-bénéficiaire d'un revenu annuel imposable compris entre <b>21.000€</b> et <b>42.400€</b> (ce dernier montant est à majorer de 2.500€ par enfant à charge). Ce montant est calculé sur base des documents à transmettre pour le dossier de candidature. | Les candidats locataires doivent être :<br>- soumis à l'impôt des personnes physiques en Belgique,<br>-bénéficiaire d'un revenu annuel imposable compris entre <b>34.200€</b> et supérieur à <b>51.300€</b> (ce dernier montant est à majorer de 2.500€ par enfant à charge). Ce montant est calculé sur base des documents à transmettre pour le dossier de candidature. |
| Critère de résidence | <b>Soit</b> être domicilié, ou avoir été domicilié <b>ou</b> prouver un point d'attache dans la Province du Brabant wallon.   | Au moins <u>un des deux</u> membres du couple répond au critère appliqué aux candidats isolés (case de gauche).   |
| Critère de propriété | Ne pas être propriétaire, titulaire de droits réels ou usufruitier, tant en Belgique qu'à l'étranger sauf s'il est nu-propriétaire d'un bien dont l'usufruitier est son père ou sa mère:  | <u>Les deux membres</u> du couple doivent chacun répondre au critère appliqué aux candidats isolés.   |



|                       |  |   |
|-----------------------|--|---|
|                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- de la totalité d'un autre bien immeuble ;</li> <li>- ou d'une (de) quote-part(s) d'un (d') autre(s) bien(s) immeuble(s) à la(aux)quelle(s) correspond un revenu cadastral non indexé supérieur à 372,50€.</li> </ul> <p>Dans chacune de ces hypothèses il n'est pas tenu compte des terrains non urbanisables au plan de secteur ou selon le plan communal.</p> |   |
| Composition de ménage | Personne seule avec ou sans personne à charge.   | deux personnes mariées ou non mariées, de même sexe ou de sexes différents, unies ou non par une déclaration de cohabitation légale |
| Autres conditions     | S'engager à se domicilier dans le logement attribué à dater de la remise des clés.   | <u>Les deux membres</u> du couple s'engagent à respecter les conditions appliquées aux candidats isolés.                            |

Le montant lié au critère de revenus a été fixé au 19 décembre 2017 et sera actualisé chaque année sur base de l'indice ABEX.

L'APIBW décidera en toute indépendance et sans interférence du « candidat locataire » quant à la nature et au type de logement à proposer selon les critères définis ci-dessus.

Les candidats locataires se verront présenter des biens correspondant à leur composition de ménage. Ainsi, un candidat isolé sans enfant qui remplirait les conditions telles que présentées dans le présent règlement ne pourra se voir attribuer un bien comprenant 3 chambre ou plus.

## 2. REGLEMENTS DE LOCATION AVEC OPTION D'ACHAT DES MAISONS

L'APIBW met en location au prix du marché 6 maisons dont une maison PMR. Elles bénéficient d'une option d'achat à la fin du contrat de bail d'une durée de 9 ans.

Cette formule présente les avantages suivants :

- Les loyers ne sont pas indexés pendant toute la durée du bail (9 ans) ;
- Le prix de l'option d'achat est celui du marché pour ce type de bien. Il est fixé à la signature du bail de 9 ans.



## 2.1. Conditions d'accès à la location de 5 maisons avec option d'achat (LOCAISON)

|                      | Candidat locataire isolé   | Candidat locataire en couple   |
|----------------------|--|--|
| Critère de revenus   | Le(s) candidat(s) locataire(s) doit(vent) être soumis à l'impôt des personnes physiques en Belgique, et ne pas avoir bénéficié, l'année précédant l'acquisition, d'un revenu annuel imposable (cumulé pour les locataires en couple) globalement supérieur à <b>75.000,00€</b> (montant à majorer de 5.000€ par personne à charge).  |  |
| Critère d'âge        | Avoir entre <b>18 ans et 40 ans accomplis</b> à la date de signature du bail.  | Au moins <u>un des deux</u> membres du couple répond au critère appliqué aux candidats isolés.           |
| Critère de résidence | Soit être domicilié depuis au moins 3 ans dans la Province du Brabant wallon, soit y avoir été domicilié pendant une durée cumulée d'au moins 10 ans.  | Au moins <u>un des deux</u> membres du couple répond au critère appliqué aux candidats isolés.           |
| Critère de propriété | Ne pas être propriétaire, titulaire de droits réels ou usufruitier, tant en Belgique qu'à l'étranger sauf s'il est nu-propriétaire d'un bien dont l'usufruitier est son père ou sa mère:<br>- de la totalité d'un autre bien immeuble ;<br>- ou d'une (de) quote-part(s) d'un (d') autre(s) bien(s) immeuble(s) à la(aux)quelle(s) correspond un revenu cadastral non indexé supérieur à 372,50€.<br>Dans chacune de ces hypothèses il n'est pas tenu compte des terrains non urbanisables au plan de secteur ou selon le plan communal. | <u>Les deux membres</u> du couple doivent chacun répondre au critère appliqué aux candidats isolés.      |
| Autres conditions    | S'engager à se domicilier dans le logement à dater de la remise des clés.  | <u>Les deux membres</u> du couple s'engagent à respecter les conditions appliquées aux candidats isolés. |

Le montant lié au critère de revenus a été fixé au 19 décembre 2017 et sera actualisé chaque année sur base de l'indice ABEX.



## 2.2. Conditions d'accès à la location avec option d'achat pour la maison PMR (LOCMAISONPMR)

|                      | Candidat locataire isolé  | Candidats locataires en couple  |
|----------------------|---|---|
| Critère de revenus   | Non-applicable  |   |
| Critère de résidence | Soit être domicilié depuis au moins 3 ans dans la Province du Brabant wallon, soit y avoir été domicilié pendant une durée cumulée d'au moins 10 ans.   | Au moins <u>un des deux</u> membres du couple répond au critère appliqué aux candidats isolés.  |
| Critère de propriété | <p>Ne pas être propriétaire, titulaire de droits réels ou usufruitier, tant en Belgique qu'à l'étranger sauf s'il est nu-propriétaire d'un bien dont l'usufruitier est son père ou sa mère:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de la totalité d'un autre bien immeuble ;</li> <li>- ou d'une (de) quote-part(s) d'un(d') autre(s) bien(s) immeuble(s) à la(aux)quelle(s) correspond un revenu cadastral non indexé supérieur à 372,50€.</li> </ul> <p>Dans chacune de ces hypothèses il n'est pas tenu compte des terrains non urbanisables au plan de secteur ou selon le plan communal.</p> | <u>Les deux membres</u> du couple doivent chacun répondre au critère appliqué aux candidats isolés.   |
| Autres conditions    | <p>S'engager à se domicilier dans le logement à dater de la remise des clés.</p> <p>Etre reconnu comme personne handicapée par la Direction générale personnes handicapées du SPF finance sécurité sociale</p>  | <p><u>Les deux membres</u> du couple s'engagent à respecter les conditions appliquées aux candidats isolés.</p> <p>Au moins <u>un des deux</u> membres du couple répond au critère appliqué aux candidats isolés.</p> |

Le montant lié au critère de revenus a été fixé au 19 décembre 2017 et sera actualisé chaque année sur base de l'indice ABEX.



### 3. DISPOSITIONS GENERALES

Les cas non prévus sont soumis à l'appréciation souveraine du Conseil d'administration de l'Agence de Promotion Immobilière du Brabant wallon.

Des conditions additionnelles figurent au contrat de bail spécifique selon le type de bien loué (appartement, maison, maison PMR).

### 4. CANDIDATURE

#### a. Introduction du dossier

L'introduction d'un dossier de candidature emporte acceptation de toutes les dispositions et prescriptions applicables aux locations.

Toute personne désireuse de poser sa candidature introduira un dossier auprès de l'APIBW par **courrier recommandé** à l'adresse suivante:

**AGENCE DE PROMOTION IMMOBILIERE DU BRABANT WALLON**  
**Parc des Collines - Bâtiment Archimède**  
**Place du Brabant wallon, 1**  
**(Anciennement : Avenue Einstein 2)**  
**1300 Wavre**

ou

par **dépôt contre récépissé** à l'adresse suivante :

**AGENCE DE PROMOTION IMMOBILIERE DU BRABANT WALLON**  
**Parc des Collines - Bâtiment Copernic**  
**Place du Brabant wallon, 3**  
**(Anciennement : Avenue Einstein 4)**  
**1300 Wavre**

**Heures d'ouverture de nos bureaux :**  
**de 9h30 à 12hs et de 13h30 à 16hs**

Pour que le dossier soit complet, il doit comprendre :

- **Un courrier reprenant :**
  - > le type de bien souhaité (appartement, maison ou maison PMR) ;



- > votre nom ;
- > votre adresse complète ;
- > votre numéro de téléphone et/ou de GSM ;
- > votre adresse e-mail ;
- une copie du dernier avertissement extrait de rôle ;
- un certificat de composition de ménage délivré par la commune datant de maximum 3 mois ;
- en cas d'enfants à charge, une attestation émanant de la caisse d'allocations familiales reprenant les enfants bénéficiaires et datant de maximum un mois;
- une copie recto/verso de la carte d'identité du (ou des) candidat(s) locataire(s);
- un certificat de résidence délivré par l'administration communale datant de maximum 3 mois et contenant l'historique des différentes domiciliations ou tout autre document prouvant le lien avec le Brabant wallon ;
- une attestation du bureau de l'enregistrement dont dépend le domicile du (ou des) candidat(s) locataire(s) datant de moins d'un mois avant la date d'introduction de la demande et spécifiant le patrimoine immobilier détenu par le (ou les) candidat(s) locataire(s) (Cf. Annexe 1 : adresses des bureaux d'enregistrement) ;
- Si vous êtes propriétaire d'un bien immeuble, copie du dernier avertissement - extrait de rôle émis pour la perception du précompte immobilier de ce bien.
- **Pour les personnes à mobilité réduite (PMR)**, la preuve du handicap doit être faite par la Direction générale personnes handicapées du SPF finance sécurité sociale.
- **Pour la location d'un appartement** : il est demandé de fournir tous documents probants relatifs aux revenus imposables globalement des 3 derniers mois pour chacun des candidats (fiche de paies, chômage, mutuelle,...).

Dans les quinze jours de l'introduction du dossier de candidature, l'APIBW vérifie le caractère complet du dossier et envoie, par courrier recommandé :

- soit un accusé de réception si le dossier est complet et conforme (c'est à dire que tous les critères sont rencontrés) ;
- soit une lettre reprenant la liste des pièces manquantes si le dossier est incomplet (dans ce cas, la date officielle de réception du dossier de candidature sera la date de réception de la dernière pièce rendant le dossier complet) ;
- soit une lettre indiquant les raisons pour lesquelles la candidature ne peut être retenue, si la candidature n'est pas conforme (c'est à dire qu'un critère au moins n'est pas rencontré).

Tout candidat locataire qui renonce à la location, est invité à confirmer par écrit son désistement et à en indiquer les raisons.

Après un désistement, un candidat locataire doit réintroduire un dossier de candidature pour être à nouveau intégré dans la liste des candidats locataires. La date du courrier recommandé confirmant le





caractère complet et conforme de l'introduction de ce nouveau dossier de candidature fixe son nouvel ordre de priorité.

#### **b. Ordre de priorité**

Les demandes sont traitées par type de bien (appartements/maisons/maison PMR) dans l'ordre chronologique des dépôts de dossiers de candidatures complets.

Les logements adaptés pour personnes à mobilité réduites (PMR) sont attribués en priorité à des candidats reconnus comme personnes handicapées, à défaut aux candidats seniors qui ont plus de 65 ans le jour de l'introduction de leur dossier de candidature.

Les logements seront proposés aux candidats locataires par le partenaire d'APIBW en respectant l'ordre de priorité. Ce dernier contacte par téléphone les candidats locataires, fixe rendez-vous et le confirme par courrier électronique. Si le candidat locataire ne se manifeste pas, le partenaire en informera l'APIBW qui le retirera de la liste.

#### **5. DISPOSITIONS FINALES**

Le présent règlement a été adopté par le Conseil d'administration de l'APIBW en séance du 19 décembre 2017. Il a été modifié à deux reprises par les CA du 20-02-2018 et 20-03-2018.

---



## ANNEXE 1 : ADRESSES BUREAUX D'ENREGISTREMENT

| Bureaux  | Code postal  | Communes  |
|--|--|---|
| <b>Ottignies-Louvain la Neuve</b><br>Avenue Paul Delvaux, 13<br>1340 Ottignies<br>TEL 0257/60440<br><br>Permanence : 9h-12hs | 1320<br>1325<br>1490<br>1390<br>1357<br>1315<br>1370<br>1310<br>1380<br>1350<br>1340<br>1367<br>1330<br>1300 | Beauvechain<br>Chaumont Gistoux<br>Court-St-Etienne<br>Grez-Doiceau<br>Héléchine<br>Incourt<br>Jodoigne<br>La Hulpe<br>Lasne<br>Orp-Jauche<br>Ottignies-Louvain la Neuve<br>Ramillies<br>Rixensart<br>Wavre |
| <b>Nivelles</b><br>Avenue Albert et Elizabeth 8/10<br>1400 Nivelles<br>TEL 0257/82920<br><br>Permanence : 9h-12hs            | 1420<br>1440<br>1430<br>1480<br>1410<br>1450<br>1470<br>1460<br>1435<br>1400<br>1360<br>1495<br>1457         | Braine l'Alleud<br>Braine-le-Château<br>Rebecq<br>Tubize<br>Waterloo<br>Chastre<br>Genappe<br>Ittre<br>Mont Saint Guibert<br>Nivelles<br>Perwez<br>Villers-la-Ville<br>Walhain                              |

