

## **Règlement relatif à l'attribution des ateliers et des ateliers-logements de la Cité d'artistes Mommen**

### ***ARTICLE 1<sup>ER</sup>***

Le règlement relatif à l'attribution et au renouvellement des baux à loyer de la Cité d'artistes Mommen est adopté par le conseil d'administration de la Régie communale autonome de Saint-Josse-ten-Noode (en abrégée la RCA) et fait partie intégrante du rapport annuel transmis au Conseil communal l'année de cette adoption.

Il peut être modifié à la demande:

- de la Régie communale autonome elle-même;
- du Collège des Bourgmestre et Échevins de la commune de Saint-Josse-ten-Noode;
- de l'association représentative des locataires reconnue dans le cadre de la convention de collaboration avec la RCA

### ***ARTICLE 2***

Les modifications au règlement font l'objet d'une concertation paritaire, pour avis, entre les représentants mandatés par la Régie communale autonome et les représentants de l'association représentative susdite.

Dans le cas où le Collège des Bourgmestre et Échevins est demandeur au sens de l'article 1<sup>er</sup>, il délègue de droit un représentant à la concertation.

Les modifications du règlement sont adoptées par le conseil d'administration de la Régie communale autonome de Saint-Josse-ten-Noode.

### ***ARTICLE 3***

Le règlement s'applique pour les :

- les attributions de baux à loyer des ateliers-logements;
- les attributions des baux d'ateliers;

Il exclut les attributions de résidences d'artistes qui constitueront la mise à disposition pour un temps limité d'ateliers logements selon les règles applicables par la Communauté française et/ou la Communauté flamande.

## **ARTICLE 4**

### **§ 1**

La Régie communale autonome organise une commission d'avis artistique qui remet un avis sur les dossiers des candidats locataires.

La commission d'avis artistique est composée de 9 membres, désignés par le conseil d'administration de la Régie communale autonome de Saint-Josse-ten-Noode, et dont le mandat est de quatre années, deux fois renouvelable :

Quatre personnes dont l'expérience ou la profession justifient d'un haut intérêt pour les disciplines artistiques, particulièrement dans le domaine des beaux-arts, proposées par le conseil communal de Saint-Josse-ten-Noode, sur une liste de six noms.

Quatre artistes proposés par l'assemblée générale des locataires de la Cité, en leur sein, sur une liste de six noms.

Un membre du comité directeur de la Régie communale autonome, proposé par le conseil d'administration de la Régie communale autonome de Saint-Josse-ten-Noode.

Il existe une possibilité pour chaque délégation de désigner en interne un coordinateur/représentant pour siéger à la commission.

### **§2**

Les membres de la commission d'avis recevront et prendront connaissance de la carte d'identité de la cité d'artistes Mommen, du règlement d'ordre intérieur de la Cité et de ses annexes, de la convention de collaboration précitée, ainsi que du règlement d'ordre intérieur de la commission et de ses annexes le cas échéant. Les membres de la commission d'avis pourront également tenir compte de la diversité, l'intergénérationnel et l'implication dans l'ASBL.

### **§3**

Pour la désignation des membres de la commission, le conseil d'administration de la Régie communale autonome de Saint-Josse-ten-Noode veille à une répartition femmes/hommes équitable.

### **§4**

Le membre représentant la Régie assure la Présidence des travaux de la commission d'avis artistique. Celui-ci dispose d'une voix délibérative prépondérante dans les cas visés à l'article 6 § 4. En cas d'absence ou d'indisponibilité, le comité directeur peut désigner un remplaçant temporaire en son sein.

Le Président veille à la convocation des réunions, à la transmission des documents et à l'établissement des rapports.

Il peut se faire assister, pour les tâches administratives et informatives, d'une personne qui participera aux réunions sans voix délibérative.

#### **§5**

Le renouvellement des membres après la première installation a lieu pour moitié au sein des délégations paritaires, une première fois après quatre ans et une deuxième fois après six ans.

La procédure de renouvellement a lieu dans le premier trimestre de l'année concernée.

#### **§6**

Si, en cours de mandat, un membre décède, démissionne ou perd la qualité qui lui a permis d'être désigné et qui le rend de fait démissionnaire, l'instance qui l'a proposé en est avertie et veille à soumettre le plus rapidement possible une candidature à son remplacement.

### **ARTICLE 5**

Les mandats au sein de la commission d'avis sont prestés à titre gratuit.

### **ARTICLE 6**

#### **§1**

La commission d'avis artistique établit son règlement d'ordre intérieur qui comprend, au moins, les règles relatives à la fréquence des réunions, aux délais et au mode de convocation de réunions, du mode de diffusion publique de la mise en attribution des espaces, à la transmission des dossiers, aux modalités collégiales de délibération et aux formes des avis.

Ce règlement d'ordre intérieur est approuvé par le conseil d'administration de la Régie communale autonome de Saint-Josse-ten-Noode.

## §2

La Régie transmet à la commission d'avis les dossiers de candidats locataires entrant dans les conditions d'accès d'un logement social de la Région de Bruxelles capitale; La Régie peut, sans obligation, soumettre, sous condition d'une motivation pertinente, d'autres dossiers qui sans répondre à ces conditions présentent des caractéristiques sociales similaires. Aux « plafonds » de revenus, s'ajoute la condition de « minimum » de revenus actuels, stables et réguliers des candidats locataires, ces revenus devant au moins correspondre au revenu d'intégration sociale (RIS).

## §3

Après délibération, la commission établit un classement de 3 candidats locataires (1 lauréat et 2 suppléants), et le transmet sans délai au comité directeur de la Régie.

## §4

Si aucun consensus ne ressort des délibérations de la commission d'avis, la décision est prise par un vote à la majorité simple des voix. Le coordinateur visé à l'article 4 & 1 représente les voix des membres non présents de sa délégation. En cas d'égalité des voix en vue d'une attribution, l'ancienneté d'inscription de la demande prévaut. En cas d'égalité des voix en vue d'un renouvellement ou en toute situation de blocage du processus décisionnel, le Président dispose alors d'une voix délibérative prépondérante et fixe le classement définitif pour décision.

Celui-ci peut néanmoins décider de renvoyer la décision au comité directeur de la Régie, en rapportant l'avis de chaque délégation.

## **ARTICLE 7**

### §1<sup>er</sup>

La Régie communale autonome informe la commission d'avis, de la disponibilité d'un espace et lui remet la liste des candidats qui correspondent aux critères sociaux et aux spécificités des espaces vacants de manière telle que la procédure de publicité de vacance et d'attribution puissent se dérouler sans engendrer de vide locatif déraisonnable.

### §2

Les candidats locataires pour un atelier logement ou un atelier, s'inscrivent auprès de la Régie communale autonome via un formulaire d'inscription.

Ils fourniront à celle-ci, les renseignements nécessaires pour l'établissement de leur dossier social confidentiel et de leur dossier artistique.

Les candidatures sont ouvertes à des personnes non-propriétaires pour ce qui concerne les ateliers-logements.

### §3

Le dossier social comprend une copie d'une pièce d'identité, du numéro national, une composition du ménage (pour cela, il faut être domicilié en Belgique à la date de la candidature), des preuves de revenus (seuls les revenus attestés par des documents officiels belges seront pris en considération afin de pouvoir être interprétés correctement), y compris des allocations familiales et, s'il échet, une attestation sur l'honneur que le candidat n'est pas propriétaire. Les documents doivent être fournis en français ou en néerlandais. Les dossiers communiqués en dehors des délais mentionnés dans l'annonce de candidature seront irrecevables. Le candidat retenu s'engage à déménager le plus vite possible, au plus tard dans les 3 mois de son attribution, sous peine de déchéance de celle-ci.

### §4

Le dossier artistique comprend des informations dont la teneur est définie comme suit :

- ▲ dossier artistique ;
- ▲ lettre de motivation

L'association reconnue des locataires pourra, apporter des informations aux candidats pour l'établissement de leur dossier artistique et la prise de connaissance du projet de la Cité. Pour ce faire, les représentants de l'association des locataires seront invités lors des visites qui auront été programmées pour les candidats locataires.

Les dossiers des artistes musiciens ne sont pas recevables en raison du manque d'insonorisation des ateliers et ateliers-logements, sauf preuve contraire de l'artiste qui postule par rapport à la limitation des nuisances sonores.

## ARTICLE 8

### §1

Les baux sont rédigés par le comité directeur de la RCA sur base du modèle de bail-type de la Région bruxelloise en ce qui concerne ses dispositions impératives.

Un bail d'atelier est conclu pour une première période de trois ans.

Un bail d'atelier-logement est conclu pour une première période de trois ans.

À la fin de cette première période, la commission rend un avis sur la prolongation du bail, après avoir analysé un rapport qui tient compte du maintien du statut ou de la fonction d'artiste du locataire et d'un rapport établi par l'association représentative des locataires selon un modèle établi par ladite commission.

En cas d'avis positif ou, le cas échéant, à défaut d'avis de la commission, le bail est prolongé pour une nouvelle période de 3 ans.

En tout état de cause, après 2 renouvellements successifs, la durée maximale du bail ne pourra jamais dépasser 9 ans. La *ratio legis* de cette limitation étant de donner

leur chance à de nouveaux artistes d'entrer dans la Cité. Cette limitation ne s'applique pas aux locataires (titulaires du droit d'entrée à la Cité) âgés de plus de 55 ans à la date de la dernière année de leur bail, à condition toutefois qu'ils puissent démontrer, dans les formes de l'article 8 § 1, al. 4, qu'ils continuent à produire artistiquement et ce, jusqu'à l'âge légal de la pension.

Disposition transitoire : les baux conclus avant l'entrée en vigueur du présent règlement dont le terme de 9 ans expire après ladite entrée en vigueur (ou dont le(s) renouvellement(s) *post* 9 ans a (ont) pris cours avant cette entrée en vigueur), pourront se voir accorder un ultime renouvellement, explicite ou implicite, d'une durée de 3 ans, conformément à l'article 237 & 1 al. 3 du code bruxellois du logement.

Les baux conclus après l'entrée en vigueur du présent règlement ne pourront en aucun cas dépasser 9 ans, sauf pour l'exception d'âge visée supra.

## §2

Le comité directeur de la Régie attribue l'atelier ou l'atelier-logement selon le classement établi par la commission d'avis.

En cas d'égalité, l'ancienneté d'inscription de la demande prévaut.

## §3

Quel que soit le litige, non-respect des conditions du bail, incivilité notable, troubles de voisinage ou autre, la RCA peut poursuivre le locataire devant la juridiction compétente, d'abord en procédure de conciliation et en cas d'échec, en procédure contentieuse.

## ARTICLE 9

### §1

Chaque atelier ou atelier-logement se verra attribuer un loyer de base théorique. Celui-ci sera indexé conformément à la législation en vigueur.

### §2

Les locataires se verront attribuer une ristourne sur le loyer de base théorique, tel qu'indexé à la date de la signature de leur bail, en fonction de leur situation sociale et selon des règles fixées par le conseil d'administration de la Régie communale autonome de Saint-Josse-ten-Noode.

### §3

Les loyers, y compris ceux bénéficiant de la disposition du §2, seront soumis à indexation, selon la formule prévue par la législation en vigueur à la date de ladite indexation.

#### §4

Si la situation sociale du locataire ne correspond plus, en cours de bail, aux critères sociaux qui permettent l'accès à la location sociale, la ristourne est supprimée et le coût du loyer est ramené au niveau du loyer de base théorique, tel que décrit aux §1er et 2.

Pour l'application de ce dispositif, les locataires seront tenus de fournir, chaque année, avant le 31 octobre, à la Régie, une attestation de revenus de l'avant-dernière année qui précède.

#### **ARTICLE 10**

Le conseil d'administration de la RCA décide de l'attribution et du renouvellement des espaces dits communautaires ou collectifs, et sollicite préalablement l'avis de la commission d'avis artistique sur base d'un cahier de charges particulier qu'elle lui transmet. Les articles 7, 8 – à l'exception de l'article 8§4 - et 9 ne sont pas d'applications dans ce cas.

Pour l'attribution de l'espace de bureau E.0, le conseil d'administration de la RCA décide selon une affectation compatible avec la carte d'identité de la cité, le règlement d'ordre intérieur et ses annexes, sur base d'un appel d'offres pour lequel un avis de l'association représentative des locataires est préalablement sollicité. Cet avis et appel d'offres ne sera pas nécessaire si l'affectation décidée est celle de bureaux mis à disposition du personnel de la RCA pour son propre fonctionnement.

#### **ARTICLE 11 – DISPOSITIONS TRANSITOIRES**

Les personnes dont le bail de location est en cours au moment de la mise en vigueur du règlement d'attribution continuent à bénéficier des conditions de logement fixées dans leur contrat ou admises de commun accord jusqu'à expiration de celui-ci.

#### **ARTICLE 12 – TRANSFERTS- MUTATIONS**

##### §1

À sa demande ou dans un souci de bonne gestion du patrimoine locatif de la RCA, le locataire occupant un atelier-logement devenu inadapté à sa nouvelle composition de ménage ou à sa pratique artistique peut se voir proposer un logement vacant adapté à sa situation, sous réserve des ateliers/logement vacants et sur décision exclusive du comité directeur, sans passer par la commission d'avis artistique. Cette demande est recevable si elle remplit les trois conditions suivantes cumulatives :

- être locataire d'un logement de la Régie communale autonome de Saint-Josse-ten-Noode depuis 2 ans au moins ;
- suite à une modification dans la composition de ménage dans la famille tels que : cohabitation, naissance d'un enfant ou adoption ou avoir modifié sa pratique artistique et le démontrer de manière pertinente et motivée ;
- avoir respecté toutes ses obligations vis-à-vis de de la Régie communale autonome de Saint-Josse-ten-Noode : paiement du loyer et des charges, maintien du logement

en bon état, respect du règlement d'ordre intérieur et du présent règlement, respect de ses obligations administratives ;

Un transfert d'autre type peut exceptionnellement être accordé, sous réserve d'approbation du conseil d'administration.

Le transfert n'engendrera pas la création d'un nouveau bail, notamment quant à la durée. Un simple avenant portant sur le nouveau montant du loyer/charges et numéro de l'atelier-logement sera effectué.

## §2

Une décision de transfert peut également être décidée pour tout locataire occupant un logement sur-adapté vers un logement de taille moins importante par le comité directeur de la RCA sans passer par la commission d'avis artistique

## §3

Les demandes de transfert introduites par les locataires doivent être motivées et déposées préalablement à un appel à candidatures pour un logement vacant. Elles sont conservées dans un fichier et sont traitées par le comité directeur de RCA dans leur ordre chronologique.

## §4

Un refus non motivé ou motivé de manière non pertinente d'une décision de transfert prise à l'initiative du comité directeur de la Régie entraîne la résiliation du bail à sa plus prochaine échéance.

Fait à Saint-Josse-ten-Noode, le 16 mars 2023

Entrée en vigueur le 20 mars 2023

Le Président du conseil d'administration

Monsieur Christian Doat

