

Secrétariat communal  
Votre correspondant : JLM  
Réf. : QE ME 24.11.2021  
T. 02/600.49.62  
secretariat.1080@molenbeek.irisnet.be  
www.molenbeek.be

Monsieur Michel Eylenbosch  
Conseiller communal  
Avenue des Amandiers, 14/2  
1080 Molenbeek-Saint-Jean

Molenbeek-Saint-Jean, le 07/12/2021

**Objet : votre interpellation transformée en question écrite lors de la séance du conseil communal du 24/11/2021, relative au fonctionnement des AIS molenbeekoises.**

Monsieur le Conseiller communal,

Vous trouverez ci-dessous les réponses à votre interpellation transformée en question écrite lors de la séance du conseil communal du 24/11/2021, relative au fonctionnement des AIS molenbeekoises.

Une AIS est un intermédiaire entre les propriétaires et les locataires. Elle gère les biens pour le compte d'un propriétaire, mais elle ne peut pas entièrement se substituer au propriétaire. Nous ne pouvons pas investir dans le logement lors de la prise en gestion ou remettre le logement aux normes, suites à de la vétusté, aux frais de l'AIS, par exemple la remise en conformité de l'électricité suite à un dégât des eaux.

Lors de la prise en gestion, les AIS doivent s'assurer que le logement réponde bien aux normes du code du logement et à celles écrites dans l'arrêté du 17/12/2015 organisant les AIS (qui détermine le nombre de personnes, selon leur âge et le genre, qui peuvent dormir dans une même chambre, en fonction du nombre de mètres carrés de cette chambre). En cours de gestion, les AIS doivent s'assurer que ces normes soient toujours respectées. Il peut aussi arriver que la DURL (direction de l'inspection générale du logement de la RBC) visite un logement à la demande d'un locataire et exige plus que le code et l'arrêté. Certaines AIS, et c'est le cas de la M.A.I.S., depuis 2019, sont plus restrictives. La M.A.I.S. vérifie le respect des règles urbanistiques pour s'assurer de ne pas participer à la subdivision abusive d'immeuble, à la disparition de commerce, etc.

Concernant les contrôles sur la fiabilité du candidat locataire choisi quant à sa solvabilité et sa réputation de locataire, l'arrêté du 17/12/2015 organisant les AIS est muet sur le sujet. Par contre, l'arrêté du 21 décembre 2017 relatif aux règles applicables aux logements mis en location par certains OIP est non équivoque : les AIS ne peuvent pas discriminer les candidats locataires et doivent inscrire toutes personnes le désirant, pourvu qu'elles répondent aux exigences en matière de revenus et de « non-propriété ». Un registre doit être tenu et la chronologie doit être respectée, éventuellement pondérée par des points de priorité répondant à des critères d'urgence sociale (par exemple, un membre du ménage est handicapé à plus de 66%). In fine, une AIS n'a pas le droit de choisir son locataire.

Le contrat de gestion type des AIS prévoit une possibilité de rupture unilatérale en cas de manquement grave de l'une ou de l'autre partie, 8 jours après l'avoir notifié par courrier recommandé à la partie adverse. Le mandat prévoit explicitement que le propriétaire devra alors assumer les

engagements pris en son nom, donc le bail signé avec le ménage locataire. Heureusement, c'est extrêmement rare. La M.A.I.S. a par exemple dû rompre un mandat de manière unilatérale, parce que le propriétaire n'a pas remis aux normes le système électrique de son logement impacté par un dégât des eaux :

- après avoir échangé un nombre considérable de mails avec le propriétaire pour lui demander une remise aux normes ;
- après avoir proposé un devis de remise en état ;
- après avoir envoyé une mise en demeure par lettre d'avocat ;
- suite à l'organisation d'une réunion avec le propriétaire et un membre du CA de l'association pour établir un plan d'action ;
- après avoir rappelé l'échéance finale de ce plan d'action au propriétaire à de très nombreuses reprises par mail.

Les travaux n'ayant pas été effectués dans les temps (le propriétaire désirait s'en occuper lui-même), le logement a été interdit à la location par la DIRL, puis il s'est vu frappé d'inhabitabilité par un arrêté du bourgmestre. La M.A.I.S. n'a pas eu d'autres choix que cette rupture de contrat.

Veillez agréer, Monsieur le Conseiller communal, l'assurance de notre considération distinguée.

Par ordonnance,  
La Secrétaire f.f.,



Marijke AELBRECHT.

La Bourgmestre,



Catherine MOUREAUX.

## Marchal Jean-Louis

---

**De:** Michel Eylenbosch <eylenbosch.michel@gmail.com>  
**Envoyé:** mardi 23 novembre 2021 06:50  
**À:** MOUREAUX Catherine; Marchal Jean-Louis  
**Objet:** Re: Interpellation A.I.S.

Bonjour Madame la Présidente,

Désolé de n'avoir pu compléter mon interpellation plutôt pour des raison personnelle.  
Voici les questions la concernant.

3 Questions

- Quelles sont les obligations des A.I.S concernant le contrôle des maisons ou appartements qui sont proposés en location par leur intermédiaire en terme d'habitabilité?
- Quels contrôles et recherches sont effectués sur la fiabilité du candidat locataire choisi quant à sa solvabilité et sa réputation de locataire?
- Une A.I.S. peut-elle décider de ne plus assumer son rôle d'agence locative de façon unilatérale et laisser un propriétaire avec un locataire indélicat ne respectant pas les règles de bon père de famille et/ou ses paiements de loyer, et quels est la procédure pour effectuer ce retrait de responsabilité?

En vous remerciant,

Michel Eylenbosch

Le jeu. 18 nov. 2021 à 22:35, Michel Eylenbosch <[eylenbosch.michel@gmail.com](mailto:eylenbosch.michel@gmail.com)> a écrit :  
Bonjour madame la présidente,

J'introduit une interpellation concernant le fonctionnement des l'a.i.s. molenveequoise.  
Gestion de la location et responsabilité par rapport au locataire mais aussi envers le propriétaire.

Mon texte complet vous parviendra plus tard.

Michel Eylenbosch

