

Règlement d'attribution
Agence Immobilière Sociale de Woluwe-Saint-Pierre
LE RELAIS

Article 1^{er} – Champ d'application

Le présent règlement s'applique à tous les logements mis en location par l'Agence Immobilière Sociale de Woluwe-Saint-Pierre « LE RELAIS », à l'exception des logements de transit tels que définis par l'article 2,22° du Code.

Article 2 – Conditions générales d'admission au Registre des candidats-locataires

- 1° Le candidat-locataire doit être majeur, mineur émancipé ou mineur mis en autonomie.
- 2° Aucun membre du ménage du candidat-locataire ne peut posséder en pleine propriété, en emphytéose ou en usufruit, un bien immeuble affecté au logement.
- 3° Le ménage du candidat-locataire ne peut disposer de revenus nets supérieurs aux plafonds prévus par la législation. Voir Circulaire 575 Arrêté 26/09/1996 (ces montants peuvent être communiqués par l' AIS).
- 4° Le candidat-locataire ne peut avoir de dettes envers un organisme de logements à finalité sociale financé par des fonds publics.
- 5° Le candidat-locataire ne peut avoir de dettes auprès de l' AIS LE RELAIS. Dans le cadre d' une éventuelle occupation antérieure d' un logement de l' AIS, le candidat doit avoir rempli l' intégralité de ses obligations.
- 6° Le candidat ne peut être ou avoir été condamné en justice de Paix pour tout litige avec un organisme social financé par des fonds publics en ce compris les agences immobilières sociales.

Article 3 – Conditions spécifiques d'Admission au Registre des candidats-locataires

- 1° En plus des conditions spécifiées ci-dessus, le candidat dont la demande est introduite via l' accord de collaboration AIS/CPAS de Woluwe-Saint-Pierre doit être pourvu d' une décision du comité du CPAS. Le CPAS de Woluwe-Saint-Pierre devra confirmer chaque année le maintien du dossier du candidat-locataire.
- 2° Le candidat qui souhaite se voir attribuer un logement adapté aux PMR doit fournir la preuve de son handicap.

Article 4 – Demande de logement

- §1. La procédure d' introduction de demande de logement est fixée selon les règles suivantes :
1. Les demandes de logement sont introduites au moyen du formulaire papier téléchargé sur le site internet de l' agence www.aislerelais.be ou retiré à l' agence durant les heures d' ouvertures.
 2. Certaines demandes sont introduites via notre partenaire le CPAS de Woluwe-Saint-Pierre sur base d' une décision du comité et uniquement pour des dossiers répondant à des caractéristiques bien spécifiques et déterminées par le CPAS. Le CPAS de Woluwe-Saint-Pierre peut introduire 18 dossiers répartis sur les 12 mois de l' année.

Attention, tout dossier envoyé via la poste doit être rempli de manière lisible sans quoi l' AIS

retournera l'ensemble des documents au candidat et l'inscription ne pourra être réalisée.

Le formulaire doit obligatoirement être accompagné des documents suivants :

- 1° une photocopie recto/verso de la carte d'identité ou du passeport de tous les membres majeurs du ménage ;
- 2° une composition de ménage datant de moins de 3 mois délivrée par l'administration communale;
- 3° le cas échéant, une copie du jugement ou de la convention qui définit les modalités de garde des enfants qui ne vivent pas dans le ménage de manière permanente;
- 4° les preuves de revenus de tous les membres du ménage n'ayant pas la qualité d'enfant à charge: dernier avertissement extrait de rôle reçu ou, à défaut, tout autre document permettant d'établir le montant des revenus des membres du ménage ;
- 5° tout document jugé utile par le candidat ou par LE RELAIS pour permettre de déterminer le nombre de points de priorité dont le candidat-locataire pourrait bénéficier.

§2. La candidature est déposée le mercredi matin entre 8h30 et 12h00 en dehors des périodes de vacances scolaires. Un accusé de réception sera remis au candidat pour confirmation de la réception de son dossier. Le dossier peut également être envoyé via courrier recommandé avec accusé de réception, la date de celui-ci faisant foi quant à la date d'introduction de la candidature.

§3. LE RELAIS dispose d'un délai de quinze jours ouvrables à partir du jour où le dossier est complet, pour se prononcer sur la recevabilité de la candidature et notifier sa décision, dûment motivée, par courrier recommandé au candidat.

Par ce même courrier, si la candidature est validée, le candidat-locataire reçoit un accusé de réception mentionnant la date de l'inscription, le numéro de candidature et les obligations à respecter pour le suivi de son dossier.

§4. Le candidat-locataire communique, dans un délai maximal de deux mois, toute modification de la composition de ménage, tout changement d'adresse ou toute autre information qui modifierait son inscription originale, faute de quoi sa candidature pourra être radiée.

A la demande de l'AIS, le candidat-locataire confirme annuellement sa candidature dans un délai de 30 jours de la date d'anniversaire de son inscription. La confirmation annuelle est adressée à l'AIS par courrier recommandé ou y est déposée le mercredi matin contre accusé de réception.

A défaut, l'AIS adresse un courrier recommandé au candidat-locataire ou tout autre moyen permettant d'établir la preuve de la réception du courrier, l'informant qu'il sera radié du registre s'il ne confirme pas son inscription dans le mois de la réception de ce courrier.

Article 5 – Registre

§1. Conformément à l'article 27, §1^{er}, du Code, LE RELAIS tient un registre reprenant, dans l'ordre chronologique de l'introduction des demandes, la liste anonymisée des demandeurs pour l'attribution d'un de ses logements.

Le Registre contient le numéro de la candidature, la date d'inscription, la composition du

ménage et le type de logement demandé.

Ce registre reprend, pour chaque demandeur identifié par un numéro d'ordre :

- 1° Les différentes caractéristiques de sa situation dont il est tenu compte pour l'attribution du logement à l'exception de son identité. Il s'agit à la fois des informations permettant d'identifier le caractère adapté d'un logement disponible comme, à titre non exhaustif, la composition familiale, la situation de santé ou l'existence d'un handicap et les critères de pondération conformément à l'article 29, alinéa 2 du code ;
- 2° Le cas échéant, le logement qui lui a été attribué ;
- 3° Le cas échéant, l'adresse de ce logement ;
- 4° Le cas échéant, le motif de radiation du registre.

En cas de modification des caractéristiques de la situation du demandeur, le registre est adapté dans les plus brefs délais.

Le registre ne mentionne pas l'identité des demandeurs. La correspondance entre chaque numéro du registre et l'identité du demandeur n'est accessible qu'à l'organe de gestion de l'opérateur ou au fonctionnaire délégué.

§2. Ce registre est accessible pour consultation aux demandeurs, aux conseillers communaux, aux conseillers des centres publics d'action sociale de la commune de Woluwe-Saint-Pierre et aux membres du Parlement et du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Article 6 – Caractère adapté du logement

Le logement à attribuer doit être adapté à la taille du ménage au regard des normes d'occupation définies à l'article 10 de l'arrêté du 17 décembre 2015 organisant les agences immobilières sociales.

Il est tenu compte du ou des enfants bénéficiant des modalités d'hébergement chez l'un ou l'autre des membres du ménage telles qu'actées dans une décision judiciaire ou dans une convention.

Article 7 – Procédure d'attribution du logement

§1. Lorsque, conformément à l'article 30 du Code du logement, LE RELAIS doit attribuer en location un de ses logements vacants, le service administratif compétent veille à contacter, par courrier recommandé ou par tout autre moyen permettant d'établir la preuve de la réception du courrier, les demandeurs figurant au registre dont la candidature est en adéquation avec le logement disponible et qui sont les mieux classés en vertu du présent article.

Ce contact peut également être fait par courrier électronique pour autant que le demandeur concerné ait, expressément et par écrit, demandé le recours à ce mode de communication et qu'il n'y ait pas renoncé entretemps. Ce mode de communication ne peut lui être imposé.

Le courrier ou courrier électronique adressé aux demandeurs concernés contient les informations suivantes :

- la disponibilité et le type de logement concerné ;
- l'adresse du logement ;

- le loyer qui en sera demandé ;
- le montant des éventuelles charges locatives fixes ;
- le montant de la garantie locative à bloquer avant le début du contrat ;
- les modalités de visite du bien à savoir : la date, l'heure et le lieu de rendez-vous ;
- les modalités, en ce compris le délai, suivant lesquelles les demandeurs peuvent manifester leur accord pour la prise en location du logement ;
- L'ordre de classement du demandeur ;
- Le cas échéant, son droit à bénéficier d'une allocation-loyer et le détail de celle-ci ;
- Les règles et critères d'attribution du logement : le courrier reproduit intégralement le texte du Règlement d'attribution adopté ;

LE RELAIS attribue le logement au candidat-locataire inscrit le mieux classé au registre, parmi les différents candidats ayant adressé, dans les formes et délais prévus, une réponse positive au courrier visé au paragraphe 1^{er}.

§3. Conformément à l'article 29 du Code, le classement des candidats est fonction de l'ordre chronologique, éventuellement pondéré sur la base des critères fixés par le présent règlement d'attribution, des demandes d'inscription au registre qui sont en adéquation avec le nombre de chambres du logement mis en location ou le type de logement.

Le classement est établi de la manière suivante :

- 1^{er} Les urgences absolues (voir article 9 du présent règlement)
- 2^{ème} Les mutations selon l'article 10§3 du présent règlement
- 3^{ème} Les points de priorité (2 points par année d'ancienneté du dossier ; 1 point pour les dossiers constitués par notre partenaire)

§4. Conformément à l'article 30§3. du Code, toute décision d'attribution d'un logement est formellement motivée.

Toute décision d'attribution d'un logement est formellement motivée, soit par l'ancienneté du dossier, soit par une dérogation ou encore par une mutation.

§5. LE RELAIS notifie aux candidats-locataires non retenus, visés au §1^{er}, les motifs de non-attribution et les informe des voies et délais de recours par courrier recommandé ou par toute autre moyen permettant d'établir la preuve de la réception du courrier et de sa date de réception.

Article 8 – Refus d'un logement

§1. Le candidat locataire peut, sans être sanctionné, refuser un logement s'il présente une des conditions suivantes :

- 1° un logement pour lequel le montant du loyer exigible excède la capacité financière du ménage en ce compris le complément de loyer pour logement passif, basse énergie et très basse énergie, augmenté des charges locatives ;
- 2° un logement manifestement non-adapté au handicap du candidat-locataire ;
- 3° un logement ne comportant pas le nombre de chambres requis en application de l'article 10§2,3° eu égard à la composition de ménage reprise dans le dossier du candidat.

LE RELAIS a.s.b.l.

Agence Immobilière Sociale de Woluwe-Saint-Pierre

4° tout refus motivé et jugé valable par le comité de validation (trois membres du personnel dont au minimum un membre de la direction).

Le candidat locataire est tenu de fournir à l' AIS LE RELAIS les éléments permettant d'apprécier le bien-fondé du motif invoqué.

En cas de refus non motivé d'un logement, le candidat verra son dossier supprimé. Il devra attendre un délai de 24 mois avant de pouvoir réintroduire une demande.

Article 9 – Dérogations

L' AIS LE RELAIS ne peut déroger au Règlement d'attribution que dans les cas suivants :

1° s'il y a lieu d'appliquer le régime dérogatoire visé à l'article 39/2§2 de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux règles applicables aux logements mis en location par certains opérateurs immobiliers publics et par les agences immobilières sociales ;

2° lorsque le demandeur se trouve en situation d'urgence extrême ;

3° lorsque l'attribution porte sur la location d'habitations adaptées à l'usage de personnes reconnues handicapées ;

4° lorsque des logements sont conçus pour des personnes âgées et que ceux-ci bénéficient de services spécifiques ;

5° lorsque l'attribution se fait dans le cadre d'une mutation. Cette dérogation doit être formellement motivée et mentionnée en marge du Registre.

Les dérogations doivent être approuvées par la directrice de l'agence et par au minimum deux membres du Bureau sur base d'un dossier complet remis par le responsable social.

Article 10 – Mutations

§1. Les mutations visent les locataires occupant un logement de l' AIS qui n'est plus adapté à leurs besoins. A sa demande, le locataire occupant un logement devenu inadapté peut se voir proposer un logement adapté vacant. Le caractère adapté du logement est apprécié en fonction des critères tels que la taille du logement, l'accessibilité ou sa situation médicale.

§2. Les demandes de mutation font l'objet d'une priorité absolue par rapport aux nouvelles candidatures lorsque le logement est sur-adapté c'est-à-dire disposant d'au moins une chambre excédentaire.

§3. Une proposition de mutation peut être imposée à tout ménage locataire occupant un logement sur-adapté vers un logement de taille moins importante. En cas de refus, il sera mis fin de plein droit au contrat de sous-location à la date anniversaire de celui-ci.

§4. Les demandes de mutation sont inscrites sur une liste différenciée appelée registre des mutations et y sont classées par ordre chronologique.

§5. Les demandes de mutations doivent être introduites à l' AIS et seront recevables si elles remplissent les conditions suivantes :

- être locataire d'un logement de l' AIS depuis 3 ans au moins à l'exception des

problèmes de santé justifiés par des documents médicaux ;

- avoir respecté toutes ses obligations vis-à-vis de l'AIS : paiement du loyer et des charges, maintien du logement en bon état et respect du règlement d'ordre intérieur de l'AIS et du règlement d'ordre intérieur de l'immeuble dans lequel se situe le logement.

§6. Le refus non motivé par un locataire candidat à une « mutation imposée » d'un logement de l'AIS vers un autre logement adapté de l'AIS entraîne la suppression définitive de toute demande de logement. Lorsqu'il sera mis fin de plein droit au contrat de sous-location du locataire, ce dernier devra attendre une période de 24 mois avant de pouvoir réintroduire une demande.

Article 11 – Recours

§1. Le recours en réformation visé par l'article 32, §2, du Code bruxellois du logement doit être introduit dans le mois de la notification de la décision d'attribution. Ce recours vise toute décision d'attribution d'un logement qui lèse un candidat-locataire, en ce compris une décision d'irrecevabilité.

Ce recours est adressé au fonctionnaire délégué du Gouvernement par lettre recommandée.

Le recours indique précisément la décision contestée et les motifs qui la fondent.

§2. A partir de la date d'introduction du recours visée au paragraphe précédent, le fonctionnaire délégué du Gouvernement statue sur le recours dans un délai d'un mois.

Le fonctionnaire délégué du Gouvernement confirme ou réforme la décision contestée. Dans cette dernière hypothèse, sa décision porte tous les effets d'une décision d'attribution prise en vertu de l'article 7.

La décision prise sur recours est notifiée au requérant et indique les voies de recours ordinaires disponibles.

Le candidat locataire qui a obtenu gain de cause suite au recours qu'il a introduit contre une décision d'attribution d'un logement dispose d'un droit absolu à l'attribution du premier logement adapté devenu vacant.

L'usage de cette voie de recours n'empêche pas l'introduction d'un recours selon les voies ordinaires.

Article 12 – Bail

Le logement est donné en location dans le respect des dispositions en vigueur concernant les baux d'habitation.

LE RELAIS a.s.b.l.

Agence Immobilière Sociale de Woluwe-Saint-Pierre

Le CA du 18 mars 2020 a approuvé les modifications suivantes :

Ajout d'un article

Article 2 – 6° :

Le candidat ne peut être ou avoir été condamné en justice de Paix pour tout litige avec un organisme social financé par des fonds publics en ce compris les agences immobilières sociales.

Modifications de trois articles :

Article 4 §1 – 1 :

Les demandes de logement sont introduites au moyen du formulaire papier ~~demandé via le téléchargé sur le~~ site internet de l'agence www.aislerelais.be ~~ou lors de la permanence (tous les mercredis matin de 8h30 à 12h00)~~ **retiré à l'agence durant les heures d'ouvertures.**

Article 4 §2 :

La candidature est déposée le mercredi matin entre 8h30 et 12h00 ~~durant la période d'ouverture des candidatures~~ **en dehors des périodes de vacances scolaires.** ~~contre remise d'~~Un accusé de réception **sera remis au candidat pour confirmation de la réception de son dossier.** Le dossier peut également être envoyé via courrier recommandé **avec accusé de réception** ~~dont la date de l'accusé de réception,~~ la date de celui-ci **faisant** foi quant à la date d'introduction de la candidature.

Article 10 §5. 1^{ère} boulette : être locataire d'un logement de l'AIS depuis 3 ans au moins à **l'exception des problèmes de santé justifiés par des documents médicaux ;**