

Règlement d'attribution

Agence Immobilière Sociale de Woluwe-Saint-Pierre - **LE RELAIS**

Règlement d'attribution adopté par le conseil d'administration en date du 28 avril 2026.
Ce règlement est d'application à partir du 01 mai 2026 et abroge la version précédente.

Préambule

L'AIS n'est pas propriétaire des biens dont elle a la gestion, et les loyers qu'elle demande aux locataires sont forfaitaires et non calculés en fonction des revenus, comme c'est le cas dans le logement social.

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. (Le mineur mis en autonomie est la personne âgée de moins de dix-huit ans qui bénéficie d'une mesure de suivi en logement autonome, déterminée par le Service compétent de l'aide à la jeunesse, fixée par le Tribunal de la jeunesse ou décidée par le CPAS.)

2° Aucun membre du ménage du candidat-locataire ne peut posséder en pleine propriété, en emphytéose ou en usufruit, un bien immobilier 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 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 tant au niveau financier qu'administratif.

5° Le candidat-locataire ne peut être ou avoir été condamné en justice de Paix pour tout litige avec l'AIS LE RELAIS.

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

Le candidat-locataire qui souhaite se voir attribuer un logement adapté aux PMR doit fournir une attestation de reconnaissance du SPF sécurité sociale.

Article 4 – Demande de logement

§1. La procédure d'introduction de demande sont introduites au moyen d'un formulaire papier édité par l'AIS LE RELAIS. Ce formulaire peut être demandé soit par mail, soit retiré à l'agence durant les heures d'ouvertures.

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 consiste en une déclaration sur l'honneur du candidat-locataire et 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, ainsi que les membres majeurs du ménage : dernier avertissement extrait de rôle reçu ou, à défaut, tout autre document permettant d'établir le montant des revenus des membres du ménage ;
- 5° Si lors de l'inscription le candidat est locataire d'un logement, il fournira une copie de son contrat de location en cours ainsi que la preuve des paiements de loyers et charges pour les trois derniers mois ;
- 6° 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. Le candidat dépose son dossier complet à l'AIS aux heures d'ouverture du bureau contre accusé de réception. L'accusé de réception servira de preuve quant à la réception du dossier complet. 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.

Le candidat qui souhaite une aide pour compléter son dossier, peut s'adresser à l'accueil. Si la personne en charge des inscriptions n'est pas disponible, un rendez-vous sera fixé.

La date d'inscription qui figurera dans le dossier du candidat-locataire correspond à la date de réception d'un dossier complet.

§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 ordinaire ou mail. En cas de refus du dossier, le candidat sera informé par courrier recommandé et son dossier sera restitué.

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.

§5. L'actualisation au Registre des candidats-locataires est une obligation à charge du candidat-locataire. Elle se fait toutes les années impaires.

A la demande de l'AIS, par courrier ou par courrier électronique (selon le mode de communication choisi lors de l'inscription), le candidat-locataire confirme toutes les années impaires, sa candidature dans un délai de 30 jours. La confirmation est adressée à l'AIS par courrier, courrier électronique ou y est déposée aux heures d'ouverture contre accusé de réception. Dans le cadre de cette confirmation, le candidat-locataire est tenu de communiquer les pièces suivantes :

- Une composition de ménage de moins de trois mois délivrés par l'administration communale ;
- Les preuves de revenus de tous les membres majeurs du ménage n'ayant pas la qualité d'enfant à charge ;
- Une copie des cartes d'identités ayant fait l'objet d'un renouvellement entre l'inscription et la réactualisation ;

A défaut de réactualisation ou de réactualisation complète, 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.

§6. Toute fausse déclaration entraîne la radiation du registre du candidat-locataire ainsi que l'impossibilité de se réinscrire pendant 24 mois.

§7. L'AIS LE RELAIS peut suspendre les inscriptions à certaines périodes de l'année. Le candidat locataire qui souhaite s'inscrire est invité à consulter le site internet de l'AIS WWW.AISLERELAIS.BE afin de s'assurer que les inscriptions sont possibles.

La suspension des inscriptions se fait en période de réactualisation mais également lorsque le nombre de candidats locataires dépasse les 200% du nombre de logements gérés par l'AIS.

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. Le 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 de l'enfant 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 en ce compris la date d'entrée dans le bien ;
- Le type de logement concerné ;
- L'adresse du logement ;
- Le loyer qui en sera demandé ;
- Le montant des charges locatives avec le détail de ces dernières ;
- Le montant de la garantie locative à bloquer ;
- Les modalités de visite du bien à savoir : la date, l'heure et le lieu de rendez-vous ;
- Les documents à apporter lors de la visite du logement ;
- 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 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 par l'ancienneté du dossier. Attention, les dossiers de mutations ou les dérogations peuvent entraîner une modification de l'ordre chronologique.

§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 tout autre moyen permettant d'établir la preuve de la réception du courrier et de sa date de réception.

§6. Toute absence lors d'une visite d'un logement proposé sera sanctionnée d'une radiation de la candidature au registre sauf si le candidat-locataire justifie son absence dans les 15 jours francs suivant la date de la visite prévue et que cette justification soit acceptée par la direction de l'AIS.

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 pour autant que la composition de ménage du candidat locataire permette l'attribution d'un logement plus petit.
- 2° un logement manifestement non-adapté au handicap du candidat-locataire pour autant qu'il en soit fait état dans son dossier avant la proposition du logement ;
- 3° tout refus motivé et jugé valable par la direction. La pertinence de chaque motivation est évaluée au cas par cas.

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

§2. Le dossier du candidat-locataire sera radié :

- 1° 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.
- 2° Lorsqu'il s'agit d'un refus pour prise en location trop rapide (moins de deux mois), à condition que le candidat-locataire nous ait informé avant la visite du bien. Le candidat ne sera donc pas retenu dans l'ordre de priorité d'attribution. Si le refus pour prise en location trop rapide est indiqué comme cause de refus après la visite du logement, le candidat-locataire verra son dossier radié par le comité de validation.
- 3° Lorsque le montant du loyer est invoqué comme refus sachant que les loyers fixés par l'AIS répondent à une grille tarifaire dont les plafonds sont imposés par la Région bruxelloise et que le logement répond en tout point à la composition et aux demandes du candidat-locataire.

4° Lorsque le candidat-locataire ne donne pas de réponse écrite dans les 48h ouvrables après la visite d'un logement, l'absence de réponse sera considérée comme un refus non justifié et le candidat-locataire verra son dossier radié.

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 dont la pertinence sera appréciée par le Bureau de l'AIS (Président, Administrateur-Délégué, Trésorier, Secrétaire et Directrice). Attention : pour pouvoir introduire une demande de dérogation pour situation d'extrême urgence, le candidat ne peut émettre aucune restriction sur le formulaire d'inscription ;

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 imposée par l'AIS. Cette dérogation doit être formellement motivée et mentionnée en marge du Registre.

Les dérogations doivent être approuvées par la directrice de l'AIS et par, au minimum, deux membres du Bureau sur base d'un dossier complet remis à la direction par l'assistante sociale de l'AIS et signé par cette dernière et par le demandeur. Lorsque l'extrême-urgence est invoquée, le dossier est traité directement par le Bureau.

Article 10 – Mutations

§1. Les mutations visent les locataires occupant un logement de l'AIS. A sa demande, le locataire occupant un logement **devenu inadapté** peut introduire une demande de mutation. Le comité de validation est le seul organe déterminant si la demande de mutation est recevable.

§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 et que la mutation est imposée par l'AIS**. Pour toutes les autres demandes de mutation jugées valables, le dossier de mutation sera repris dans la liste des candidats-locataires à la date d'introduction du dossier complet de mutation.

§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 l'échéance de ce dernier.

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.

§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 par courrier recommandé. Toutes les demandes de mutations feront faire l'objet d'un dossier préparé par l'assistante sociale de l'AIS et le locataire concerné. Ce dossier devra répondre aux conditions suivantes :

- Le demandeur doit être locataire d'un logement de l'AIS depuis 3 ans au moins à l'exception des reconnaissances d'handicap ;
- Le demandeur doit avoir respecté toutes ses obligations vis-à-vis de l'AIS :
 - Paiement du loyer et des charges dans les délais repris dans le contrat de sous-location ;
 - Avoir constitué la garantie locative dans les délais définis lors de la signature du contrat de sous-location ;
 - Avoir maintenu son logement en bon état locatif ;
 - Avoir respecté le règlement d'ordre intérieur de l'AIS et le règlement d'ordre intérieur de l'immeuble dans lequel se situe le logement occupé.
- Le demandeur ne pourra effectuer qu'une seule demande de mutation tout au long de sa relation contractuelle avec l'AIS LE RELAIS.
- Toute demande de mutation visant uniquement le changement de commune ne sera pas acceptée.
- Lors de l'introduction de la demande de mutation, le locataire devra fournir les preuves que le logement occupé est devenu inadapté.
- La demande de mutation ne peut concerner une situation antérieure à l'inscription.
- La séparation d'un ménage n'est pas considérée comme un logement devenu inadapté (pour rappel : même en cas de séparation, les signataires du contrat restent solidairement responsables de ce dernier jusqu'à son échéance).

Une fois le dossier constitué, ce dernier fera l'objet d'une décision prise par la direction. La décision sera communiquée au locataire dans les 30 jours calendrier.

Dans ce même courrier, le candidat à la mutation sera informé que :

- Soit son dossier est refusé ;
- Soit son dossier est accepté et il reprendra les informations suivantes :
 - L'activation du dossier se fera après constitution d'une garantie locative pour le nouveau type logement visé ;
 - Les restrictions éventuelles pour le type de logement qui lui sera proposé.

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 à la suite du 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 - Radiations

Un candidat-locataire verra son dossier radié quand :

- Le candidat-locataire ne respecte pas les délais de réactualisation de son dossier ;
- Le candidat-locataire ne répond pas à la convocation de l'AIS pour une attribution de logement. Sauf s'il peut attester avec documents à l'appui qu'il a été dans l'incapacité de donner suite à la convocation ;
- Le candidat-locataire refuse l'attribution d'un logement pour une raison jugée non fondée par l'AIS ;
- L'AIS constate une fausse déclaration du candidat-locataire. La fraude peut prendre entre autres, la forme d'une fausse déclaration de composition de ménage, la non-communication de tous les revenus ou la non-déclaration des revenus corrects des membres du ménage.

Toute décision de radiation est motivée et communiquée au candidat-locataire par courrier recommandé. Le candidat-locataire peut contester cette décision auprès de l'AIS pendant un délai de 10 jours. Passé ce délai, la décision est irrévocable et le dossier sera définitivement détruit. Tout candidat-locataire radié peut s'il le souhaite, introduire une nouvelle demande de logement dans les formes et délais requis.

Article 13 – Bail

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

Le contrat de location initial est d'une durée d'un an. Ce contrat se reconduit deux fois aux mêmes conditions moyennant un document écrit (voir art238 d code du logement bruxellois) avant de devenir un contrat de 9 ans.

La reconduction d'un contrat se fait moyennant le respect de plusieurs conditions :

- Être en ordre de paiement tant au niveau des loyers, des charges que des décomptes de charges ;
- Avoir constitué la garantie locative selon les termes définis lors de la signature du contrat de sous-location ;
- Avoir maintenu son logement en bon état locatif, et avoir respecté les abords et le voisinage ;
- Ne pas avoir domicilié dans le logement d'autres personnes que celle définies dans le contrat de sous-location sans avoir reçu préalablement un accord écrit de l'AIS ;
- Avoir une attitude respectueuse envers le personnel de l'AIS ;
- Avoir respecté le règlement d'ordre intérieur de l'AIS et celui de l'immeuble dans lequel se situe le logement occupé.

Les reconductions font l'objet d'un dossier préparé par la responsable du département social sur base d'une visite du logement et d'un contrôle des paiements. Si le locataire n'a pas respecté l'une des conditions précitées, le locataire se verra signifié la fin de son contrat.

Les signataires d'un contrat de location restent solidairement responsables de l'exécution de ce dernier jusqu'à son terme même en cas de séparation.

Article 14 - Constitution de la garantie locative

Une garantie locative sera exigée de tous candidats-locataires se voyant attribué un logement (en ce compris un logement à la suite d'une mutation) :

- Soit par le versement sur le compte bancaire de l'AIS, selon les modalités définies avant la signature du contrat de sous-location et avec au minimum le versement de 50% de cette dernière, avant la remise des clefs ;
- Soit par l'établissement d'une garantie locative émise par la banque ou l'institution financière de son choix, égale à deux mois de loyer : compte bloqué ;
- Soit par l'établissement d'une garantie locative émise via la caisse de dépôt et de consignation.

Le candidat-locataire devra fournir avant la remise des clefs :

- Soit la preuve du paiement de 50% de la dite-garantie locative ;
- Soit tout document attestant que la garantie locative est bloquée sur un compte bancaire ou à la caisse de dépôt et de consignation.

L'absence de garantie locative entrainera une entrée en jouissance tardive aux frais du locataire.