

## **Règlement d'attribution**

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

Règlement d'attribution adopté par le conseil d'administration en date du 30 avril 2025  
Ce règlement est d'application à partir du 1<sup>er</sup> mai 2025

#### **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<sup>er</sup> – 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 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 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.

6° Le candidat-locataire ne peut pas déjà occuper un logement social, un logement géré par une AIS ou le Fonds du Logement.

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

---

1° En plus des conditions spécifiées ci-dessus, le candidat-locataire 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-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 de logement est fixée selon les règles suivantes :

1. Les demandes de logement 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.
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 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 délivrée 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.

## **Article 5 – Registre**

---

§1. Conformément à l'article 27, §1<sup>er</sup>, 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 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<sup>er</sup>

§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<sup>er</sup> Les urgences absolues (voir article 9 du présent règlement)
- 2<sup>ème</sup> Les mutations selon l'article 10§3 du présent règlement
- 3<sup>ème</sup> 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 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<sup>er</sup>, 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 et que cette justification est acceptée par le comité de validation de l' AIS (deux membres du personnel et un membre de la direction)

### **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° tout refus motivé et jugé valable par le comité de validation. 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), le refus sera considéré comme valable à la condition que le candidat-locataire nous informe 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, Vice-Président, 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'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. 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**. 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 et ne pourront être introduites auprès du comité de validation qu'aux conditions suivantes :

- Être locataire d'un logement de l'AIS depuis 3 ans au moins à l'exception des reconnaissances d'handicap ;
- 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.

### **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 - 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 peut se reconduire deux fois

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.

#### **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.