



Agence Immobilière Sociale DELTA a.s.b.l. v.z.w.

RÈGLEMENT D'ATTRIBUTION

Mise à jour le 14/09/26

Article 1 – Application du règlement

Le présent règlement s'applique à tous les logements mis en location par les agences immobilières sociales (A.I.S.), à l'exception des logements de transit, tels que définis par l'article 2, 22° du Code du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

Pour pouvoir être inscrit au Registre des candidats-locataires, les conditions suivantes doivent être remplies :

- 1) Résider légalement sur le territoire belge.
- 2) Le candidat-locataire doit être majeur, être 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.
- 3) Aucun membre du ménage du candidat-locataire ne peut posséder, en pleine propriété, en emphytéose ou en usufruit, un bien immobilier affecté au logement.
- 4) Le ménage du candidat-locataire ne peut disposer de revenus supérieurs au seuil de revenus d'admission au logement social, sauf si une médiation de dettes est établie.
La preuve des revenus est établie par l'ensemble des derniers avertissements-extraits de rôle disponibles pour chacun des membres du ménage.
Si ces documents font état de revenus supérieurs au seuil précité, il incombe au ménage candidat-locataire de prouver qu'au jour de l'inscription, le ménage dispose de revenus inférieurs au seuil de revenus d'admission au logement social.
- 5) Aucun membre du ménage du candidat-locataire ne peut avoir de dettes ou avoir manqué à ses obligations locatives vis-à-vis de l'AIS DELTA.

- 6) Suivant les circonstances, l'AIS DELTA se réserve le droit de proposer au candidat-locataire le suivi d'un service social conventionné.
 - 7) Le ménage ne peut pas introduire de demande de logement s'il est déjà logé par une société immobilière de service public ou par une autre agence immobilière sociale.
-

Article 3 – Inscription

3.1 Procédure inscription :

La procédure d'introduction de la demande de logement est fixée selon les modalités définies par l'AIS DELTA :

Le formulaire de demande de logement est transmis au candidat-locataire et doit être complété exclusivement lors d'un RDV auprès de l'agence, qui peut être pris via son site internet :

www.aisdelta.be

L'ensemble des documents administratifs nécessaires à la demande doivent obligatoirement être annexés au formulaire :

- Copie recto/verso de la carte d'identité ou du passeport de tous les membres majeurs du ménage ;
- La composition de ménage datant de moins de 3 mois délivrée par l'Administration communale ;
- Preuves de revenus de tous les membres majeurs du ménage : dernier avertissement-extrait de rôle disponible ou, à défaut, tout document permettant d'établir le montant des revenus du ménage ;
- Le cas échéant, tout document jugé utile par l'AIS DELTA ou par le candidat-locataire.

Les modalités et les périodes d'inscription sont décidées annuellement par l'AIS DELTA et renseignées sur son site internet.

En dehors des périodes d'inscription, aucune demande de logement n'est prise en compte.

Tout candidat-locataire ayant adressé un dossier complet dans les délais impartis reçoit une confirmation écrite de son inscription, ainsi que le numéro de son dossier par e-mail avec accusé de réception.

Tout dossier incomplet ou introduit en dehors des délais est considéré comme nul et est automatiquement renvoyé au demandeur.

Lors de son inscription, le candidat-locataire a la possibilité de communiquer ses exclusions quant au logement recherché.

L'AIS DELTA tient compte des exclusions renseignées et ne propose pas de logement qui ne remplit pas les conditions recherchées par le candidat-locataire.

Le candidat-locataire s'engage à communiquer à l'AIS DELTA toute modification qui interviendrait dans sa composition de ménage, ses coordonnées, ses revenus ou tout autre élément qui modifierait la nature de sa demande.

3.2 Renouvellement de la candidature :

Le candidat-locataire est tenu de renouveler spontanément sa candidature chaque année, entre le 1^{er} et le 31 janvier, par e-mail ou par téléphone. Lors de ce renouvellement, il est demandé de fournir le dernier avertissement-extrait de rôle et/ou attestation de revenus afin de permettre la mise à jour du dossier.

Toute candidature non renouvelée ou dont le dossier n'est pas complet dans le délai précité sera automatiquement clôturée.

3.3 Désactivation de la candidature :

La demande de logement est désactivée dans les cas suivants :

- Le candidat-locataire souhaite interrompre temporairement sa candidature ;
- Le candidat-locataire se voit attribuer un logement social, au sein d'une autre agence immobilière sociale ou auprès de tout autre opérateur immobilier public ;
- Les revenus du candidat-locataire sont supérieurs au seuil maximum autorisé pour l'accès au logement social.

La désactivation est communiquée au candidat-locataire par e-mail ou par courrier postal dans le cas échéant.

Lorsque le candidat-locataire est à nouveau dans les conditions, celui-ci peut introduire une demande de réactivation de sa candidature sur simple demande écrite, par courrier postal ou par e-mail, moyennant la mise à jour de toutes les informations nécessaires.

L'AIS DELTA radie toute demande de logement dont le candidat-locataire ne serait plus joignable.

Article 4 – Registre des demandes

§ 1^{er} Conformément à l'article 27, § 1^{er}, du Code, l'A.I.S. tient un registre reprenant, dans l'ordre chronologique de l'introduction des demandes, la liste anonymisée des demandeurs pour l'attribution 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 des éléments permettant au demandeur de faire valoir l'un ou l'autre critère 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, la date de la décision d'attribution ;*
- 5) *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, à tout le moins, aux demandeurs, aux conseillers communaux, aux conseillers des centres publics d'action sociale de la présente commune ainsi qu'aux membres du Parlement et du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Article 5 – 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'art. 10, § 2, al. 2 de l'arrêté du 17 décembre 2015 organisant les agences immobilières sociales.

En cas de garde alternée et/ou de regroupement familial introduit, le candidat-locataire a la faculté de demander maximum une chambre supplémentaire pour le ou les enfants qui ne sont pas repris sur sa composition de ménage.

Article 6 – Visite à domicile du candidat-locataire

L'AIS DELTA se réserve le droit d'effectuer des visites à domicile.

Ces visites ont pour but de mieux évaluer la situation du candidat-locataire, notamment :

L'adéquation et la qualité de l'occupation ; la situation familiale ; la validité et la mise à jour de la demande ; la prise de connaissance avec le candidat-locataire et son ménage etc.

Tout refus manifeste et récurrent de visite à domicile par le candidat-locataire s'apparente à un refus de mise à jour de son dossier et entraîne la radiation du candidat-locataire du registre.

Article 7 – Procédure d’attribution d’un logement

Lorsque, conformément à l’article 30 du Code, l’AIS doit attribuer l’un de ses logements vacants, elle sélectionne le ou les demandeurs figurant au registre dont la candidature et les exclusions émises sont en adéquation avec le logement disponible et qui sont les mieux classés en vertu de l’ancienneté de la demande.

Les candidatures sélectionnées ainsi que les rapports des éventuelles visites à domicile sont soumises à la direction.

Le ou les demandeurs concernés sont informés de la proposition d’attribution, de l’adresse du logement, de l’ensemble des conditions de location — notamment le loyer, les charges, la garantie, la date de prise d’effet de la location, etc. — ainsi que de l’ordre chronologique.

L’absence de réaction du candidat-locataire à la proposition d’un logement équivaut à un refus du logement.

Après la visite du logement par le candidat-locataire, celui-ci doit signifier son acceptation ou son refus du logement selon les modalités qui lui auront été communiquées.

Le défaut de réponse équivaut à un refus du logement.

Le refus de deux propositions de logements entraîne la radiation du candidat-locataire.

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

L’AIS DELTA notifie aux candidats-locataires non retenus les motifs de non-attribution et les informe des voies et délais de recours.

Aucun ménage candidat-locataire ne se verra attribuer un logement si les revenus du ménage sont supérieurs au seuil de revenus d’admission au logement social.

Article 8 – Mutations

Tout locataire peut introduire une demande de mutation dûment justifiée.

L’AIS DELTA ne garantit en aucun cas l’effectivité de la mutation.

Le demandeur ne peut pas choisir la commune dans laquelle il souhaite être relogé.

Seuls les motifs suivants seront acceptés :

- situation financière inadéquate au logement ;
- surpopulation ou sous-population ;
- condition médicale justifiée par un certificat médical.

La direction décide de l’éligibilité de la demande ou de son refus.

Tout locataire dont la demande de mutation a été acceptée se verra proposer au maximum deux propositions de relogement adéquat.

Après deux logements refusés, la demande de mutation est annulée.

Une proposition de mutation peut être suggérée à tout ménage locataire par l'AIS DELTA lorsque le propriétaire aurait mis fin au bail principal, à condition que le ménage n'accuse aucun arriéré de loyer et/ou de charges locatives.

Dans ce cas, si plusieurs ménages sont éligibles, la priorité est accordée au ménage locataire le plus ancien.

L'AIS DELTA dispose également du droit de proposer une mutation à tout ménage locataire occupant un logement disposant d'une chambre excédentaire vers un logement de plus petite taille.

Aucune mutation ne sera ni acceptée ni proposée à un ménage locataire dont les revenus sont supérieurs au seuil de revenus d'admission au logement social.

Article 9 – Recours

Toute décision de radiation est motivée et communiquée au candidat-locataire par courrier recommandé.

Toute décision de radiation d'un candidat-locataire, d'attribution d'un logement ou de refus d'inscription au registre des candidats-locataires peut être contestée.

Le candidat-locataire peut contester cette décision auprès des services de l'AIS DELTA pendant un délai d'un mois.

Passé ce délai, la décision est irrévocable.

Tout candidat-locataire radié peut, s'il le souhaite, introduire une nouvelle demande de logement dans les formes et délais requis.

En outre, le candidat-locataire peut introduire, dans le mois de la notification de la décision, ou dans le mois de sa confirmation à la suite du recours direct auprès de l'AIS DELTA, un recours auprès du fonctionnaire délégué du Gouvernement.

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

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

Article 10 – Bail

Le logement est donné en location dans le respect des dispositions civiles en vigueur concernant le bail de résidence principale.
