

**25 février 1999**

**Arrêté du Gouvernement wallon relatif à la location des logements sociaux gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public**

Cet arrêté a été modifié par:

- l'AGW du 13 décembre 2001;
- l'AGW du 5 décembre 2002.

Consolidation officielle

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon du Logement, notamment les articles 61 et 94;

Vu l'avis de la Société wallonne du Logement;

Vu les lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, notamment l'article 3, §1<sup>er</sup>, modifié par les lois du 4 juillet 1989 et du 4 août 1996;

Vu l'urgence motivée par l'entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> mars 1999 du Code wallon du Logement, qui impose que les arrêtés d'exécution de l'ancien Code du Logement soient adaptés aux nouvelles dispositions décrétales avant cette date;

Considérant qu'au 1<sup>er</sup> mars 1999 l'adaptation des divers systèmes d'information doit avoir été réalisée;

Considérant qu'en conséquence, la sécurité juridique et la continuité des services recommandent l'adoption urgente des dispositions d'exécution du Code;

Sur la proposition du Ministre de l'Action sociale, du Logement et de la Santé,

Arrête:

**Titre premier**  
**Définitions**

**Art. 1<sup>er</sup>.**

§1<sup>er</sup>. Pour l'application du présent arrêté, il y a lieu d'entendre par:

1° Ministre: le Ministre qui a le Logement dans ses attributions;

2° administration: la Direction générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine du Ministère de la Région wallonne;

3° Société wallonne: la Société wallonne du Logement;

4° société: société de logement de service public;

5° locataire: la personne ou les personnes qui ont conclu un contrat de bail avec la société;

6° prix de revient: le montant total des dépenses comptabilisées comme telles par la société pour l'acquisition, la construction ou la réhabilitation du logement y compris les subventions octroyées pour effectuer les travaux ou le montant déterminé par la Société wallonne;

7° prix de revient actualisé: le prix de revient actualisé du logement est égal au prix de revient du logement multiplié par le coefficient d'actualisation adéquat figurant dans le tableau de l' [annexe 2](#) du présent arrêté.

Ces coefficients sont rattachés à l'indice général des loyers de mai 1997. Ils varient le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année, en fonction de l'indice général des loyers du mois de mai précédant l'adaptation, et pour la première fois le 1<sup>er</sup> janvier 1999;

8° loyer de base: le loyer de base est égal au prix de revient actualisé du logement, multiplié par un coefficient variant entre 2 et 10 % Ce coefficient est déterminé par la société conformément aux règles arrêtées par le Ministre, après avis de la Société wallonne.

*( La société qui reçoit des logements en application des opérations de fusions et de restructurations des sociétés de logements de service public telles qu'adoptées par le Gouvernement wallon en sa séance du 18 octobre 2001 maintient, pour les locataires occupant ces logements à la date du transfert de leur propriété, ce coefficient, tel qu'appliqué lors du dernier calcul du loyer établi par la société cédante, et ce pour une durée de trois ans – AGW du 5 décembre 2002, art. 1<sup>er</sup>, al. 1<sup>er</sup>) .*

Le loyer de base est revu chaque année en fonction du prix de revient actualisé des logements.

Lorsque sont réalisés des travaux économiseurs d'énergie déterminés par le Ministre, sur avis de la Société wallonne, il est ajouté au loyer de base tel que défini à l'alinéa précédent un montant égal à 5 % du coût de l'investissement, pendant une période de 10 ans, à dater du 1<sup>er</sup> janvier de l'année qui suit la réception provisoire de ces travaux.

Le montant total des loyers de base doit être égal à 6 % du prix de revient actualisé de l'ensemble des logements de la société.

*( Une société qui, en application des opérations de fusions et de restructurations des sociétés de logements de service public telles qu'adoptées par le Gouvernement wallon en sa séance du 18 octobre 2001, cède ou acquiert des logements, peut déroger, dans certaines limites déterminées par la Société wallonne du Logement et approuvées par le Ministre du Logement, au pourcentage visé à l'alinéa précédent, et ce pour une durée de trois ans à dater du transfert de la propriété desdits logements. Après cette durée de trois ans, ce pourcentage devra progressivement être ramené à 6 % dans un délai fixé par la société avec l'accord de la Société wallonne du Logement – AGW du 5 décembre 2002, art. 1<sup>er</sup>, al. 2) ;*

9° logement proportionné: le logement proportionné est le logement qui comprend un nombre de chambres fixé, en fonction de la composition des ménages, soit:

- a) une chambre par personne isolée;
- b) une chambre par couple marié ou composé de personnes qui vivent ensemble maritalement;
- c) une chambre supplémentaire pour le couple marié ou composé de personnes qui vivent ensemble maritalement, dont chacun des membres est âgé de moins de 35 ans;
- d) deux chambres par couple marié ou composé de personnes qui vivent ensemble maritalement, lorsque l'un des membres est handicapé ou, dans les cas spécifiques de même nature, sur décision motivée de la société;
- e) une chambre par enfant handicapé;
- f) une chambre pour deux enfants de même sexe et de moins de 10 ans;
- g) deux chambres pour enfants de sexe différent et dont l'un a plus de six ans.

§2. Pour l'application du présent arrêté, sont compris dans le logement le jardin, les dépendances ou le garage en faisant partie.

## Titre II Champ d'application

### Art. 2.

§1<sup>er</sup>. Le présent arrêté est applicable à la location de logements sociaux gérés par la Société wallonne ou par les sociétés.

Il n'est pas applicable à la location d'immeubles ou de parties d'immeubles affectés à un usage commercial, à un service public, à des fins d'intérêt social ou collectif, ou au logement des concierges, à la location de garages et d'emplacements de parking.

§2. Le ménage doit être un ménage à revenus modestes lors:

- 1° de l'introduction de la demande de candidature;
- 2° de la confirmation de la candidature;
- 3° de l'attribution du logement.

### **Titre III**

## **De la demande et de l'attribution d'un logement**

### **Chapitre premier**

#### **Des candidatures**

#### **Art. 3.**

§1<sup>er</sup>. La société accuse réception des demandes de candidatures. Font seules l'objet d'un examen, les demandes comprenant tous les renseignements nécessaires à l'établissement de l'admissibilité et des éventuelles priorités du candidat, et qui sont introduites selon les modalités établies par la société d'après les règles fixées par le Ministre, après avis de la Société wallonne.

Le Ministre détermine également les règles de procédure en cas de réception d'une demande incomplète ou introduite irrégulièrement par un candidat.

Les demandes complètes et introduites régulièrement sont examinées dans l'ordre de leur dépôt et dans les trente jours de celui-ci.

L'admission de la candidature ou son refus, motivé par le non respect des conditions d'admission, sont notifiés aux intéressés. La candidature admise est inscrite, à la date du dépôt, dans le registre des candidatures, dont la forme est déterminée par arrêté du Ministre, après avis de la Société wallonne.

§2. Chaque année, la candidature admise doit être confirmée selon la procédure et les modalités fixées par la société en application des règles générales déterminées par arrêté du Ministre, après avis de la Société wallonne.

La candidature non confirmée dans le délai fixé est radiée.

La candidature admise depuis moins de six mois ne doit pas être confirmée.

§3. La candidature d'un ménage ayant refusé un logement est radiée sauf dérogation motivée accordée par le conseil d'administration ou le comité d'attribution.

#### **Art. 4.**

Dans le mois de la demande qui lui en est faite, le ménage est tenu de fournir tout renseignement nécessaire au contrôle des conditions d'admission.

Il est également tenu d'autoriser, par écrit, la société à se faire délivrer tout document nécessaire au contrôle des conditions d'admission.

#### **Art. 5.**

Tout refus de fournir les autorisations visées à l'article 4 ainsi que toute déclaration inexacte ou incomplète d'un membre du ménage autorisent la société à radier la candidature des intéressés.

#### **Art. 6.**

Un droit de recours auprès de la Société wallonne est ouvert à tout ménage dont la candidature n'a pas été admise.

Les modalités de ce recours sont arrêtées par le Ministre, après avis de la Société wallonne.

Le ménage dont la candidature est, après recours, déclarée recevable par une décision du conseil d'administration de la Société wallonne, voit sa demande inscrite au registre des candidatures par une mention marginale à la date de son dépôt.

Si le conseil d'administration de la Société wallonne estime que le ménage aurait pu prétendre personnellement à l'attribution d'un logement, ce dernier se voit attribuer le premier logement vacant proportionné à la composition de son ménage.

## **Chapitre II** **Des priorités**

### **Art. 7.**

Les candidats-locataires se voient attribuer des points de priorité selon les modalités suivantes:

Situations	Points
Le locataire qui doit quitter un logement ayant fait l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité.	8
L'occupant d'un logement reconnu inhabitable par l'administration.	8
Le locataire qui doit quitter un logement ayant fait l'objet d'un arrêté d'expropriation.	8
Le locataire qui doit quitter un logement surpeuplé.	8
La personne qui se trouve dans un cas d'extrême urgence sociale. Est considérée comme se trouvant dans un cas d'extrême urgence sociale la personne qui: – soit a été victime d'un événement calamiteux; – soit est reconnue sans-abri par un centre public d'aide sociale; – soit quitte une caravane qu'elle occupait à titre de résidence principale.	8
Le couple, marié ou composé de personnes qui vivent maritalement depuis moins de huit ans, et ont au moins un enfant à charge.	6
La personne divorcée ou en instance de l'être, avec un ou plusieurs enfants à charge.	6
La femme seule enceinte ou le parent seul avec un ou plusieurs enfants à charge.	6
Le ménage dont les conjoints sont âgés de moins de 30 ans.	6
Le bénéficiaire d'une pension de prisonnier de guerre et l'invalidé de guerre.	4
L'ancien prisonnier politique et ses ayants droit.	4
L'ouvrier mineur et l'ancien ouvrier mineur.	4
Le locataire dont le bail est résilié par le bailleur en application de l'article 3, §2, de la loi du 21 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer, modifiée par la loi du 1 <sup>er</sup> mars 1991.	3
La personne qui ne peut plus exercer d'activité professionnelle à la suite d'une maladie professionnelle reconnue ou d'un accident de travail, ou celle qui a une telle personne à sa charge.	2
La personne qui ne peut exercer d'activité professionnelle à la suite d'une perte d'emploi.	2
Le handicapé ou la personne qui a un handicapé à sa charge au sens du Code des impôts sur les revenus.	2
La personne qui quitte un bateau pour lequel l'Etat accorde une prime de déchirage	2

A ces critères s'ajoutent deux points par année d'ancienneté de la demande de candidature conformément aux dispositions de l'article 3.

Pour un même ménage, les points de même valeur ne peuvent être additionnés sauf s'ils portent la valeur 2. Toutefois, un même membre d'un ménage ne peut obtenir plus d'une fois la valeur 2 sauf pour l'addition des points relatifs à l'ancienneté.

Les points de différentes valeurs sont additionnés.

### **Chapitre III De l'attribution**

#### **Art. 8.**

L'attribution est faite par le conseil d'administration de la société ou par un comité restreint composé de trois membres au moins du conseil d'administration qui les désigne et du commissaire de la Société wallonne, lequel n'a pas voix délibérative.

L'attribution est motivée selon la forme déterminée par la Société wallonne.

#### **Art. 9.**

Le logement adapté vacant est attribué en priorité au ménage dont un des membres au moins est handicapé.

#### **Art. 10.**

Sans préjudice de l'application de l'article 6, le premier logement proportionné vacant est attribué, par priorité, au locataire qui a introduit auprès de la même société une demande de mutation en vue de quitter un logement non proportionné en raison des critères visés à l'article 1<sup>er</sup>, 9<sup>o</sup>, ou selon les revenus de son ménage.

#### **Art. 11.**

Au cours d'une même année, deux tiers au moins des logements vacants sont attribués aux ménages en état de précarité; un tiers au plus aux autres ménages à revenus modestes.

Dans chacune de ces catégories, le logement vacant proportionné est attribué au ménage disposant du plus grand nombre de points de priorité.

A égalité de points, le logement est attribué d'abord au ménage dont la résidence principale est située sur le territoire d'une commune détenant des parts dans le capital de la société concernée et ensuite au ménage dont l'inscription dans le registre des candidatures est la plus ancienne.

#### **Art. 12.**

Le conseil d'administration de la société peut, dans des cas exceptionnels et sur base d'une décision motivée, prise sur avis conforme du commissaire de la Société wallonne, déroger aux dispositions de l'article 1<sup>er</sup>, 9<sup>o</sup>, et de l'article 11 alinéas 2 et 3.

Le conseil d'administration de la société peut, sur base d'une décision motivée de la Société wallonne, déroger à l'article 11, alinéa 1<sup>er</sup>.

#### **Art. 13.**

Un droit de recours auprès de la Société wallonne est ouvert à tout ménage dont la candidature a été admise et qui estime que le logement n'a pas été attribué conformément aux dispositions des articles 1<sup>er</sup>, 9<sup>o</sup>, et 7 à 12. Les modalités de ce recours sont arrêtées par le Ministre, après avis de la Société wallonne.

Si le conseil d'administration de la Société wallonne estime que le ménage candidat aurait pu prétendre personnellement à l'attribution d'un logement, ce ménage se voit attribuer le premier logement vacant proportionné.

## **Titre IV De la location**

### **Chapitre premier Généralités**

#### **Art. 14.**

La société donne ses logements en location sur base d'un contrat-type de bail établi par arrêté du Ministre, après avis de la Société wallonne.

Le contrat-type de bail possède les caractéristiques suivantes:

1° une durée indéterminée avec possibilité, pour chacune des parties, d'y mettre fin à tout moment moyennant un préavis de trois mois;

2° un caractère accessoire par rapport à la convention de service éventuellement conclue avec une cellule d'aide à la vie journalière;

3° l'obligation, pour le locataire d'occuper personnellement et effectivement le logement et de s'y domicilier;

4° l'impossibilité pour le locataire d'en transmettre la jouissance à qui que ce soit et pour quelque cause que ce soit, même en cas de décès;

5° l'obligation pour le locataire de communiquer à la société toute modification de sa composition de ménage;

6° l'obligation pour le locataire de communiquer à la société toute modification de sa situation qui pourrait avoir une incidence sur le calcul de son loyer;

7° l'obligation, pour le locataire d'accepter toute mutation qui serait proposée, conformément à l'article 16, en vue de lui procurer un logement mieux proportionné à la composition de son ménage, ou adapté;

8° la faculté pour la société, en cas de défaut répété du locataire sortant dûment convoqué, de procéder, en présence d'un délégué de la Société wallonne, à un état des lieux de sortie réputé contradictoire.

Toute clause contraire aux dispositions du contrat-type de bail visées à l'alinéa 2 est inopposable au locataire.

Cet article a été exécuté par l'AMRW du 15 juin 2001.

#### **Art. 15.**

§1<sup>er</sup>. La société perçoit pour chaque logement un loyer mensuel dû dès l'entrée en vigueur du bail et payable avant le 10 de chaque mois.

§2. Le loyer ne couvre ni les redevances, ni les consommations, ni les frais qui peuvent être imputés comme charges aux occupants:

- en contrepartie des services dont ils bénéficient;
- du fait de l'utilisation des équipements du logement dont ils bénéficient;
- du fait de l'utilisation des équipements collectifs et de l'usage des parties communes.

§3. Dans le mois de la demande qui lui en est faite, le ménage est tenu de fournir tout renseignement nécessaire au calcul du loyer.

Il est également tenu d'autoriser, par écrit, la société à se faire délivrer tout document nécessaire au contrôle des conditions d'admission et au calcul du loyer.

§4. Le locataire est tenu de notifier sans délai à la société toute modification de son ménage ou toute diminution ou augmentation de 15% ou plus des revenus de son ménage par rapport aux revenus pris en considération pour le calcul du dernier loyer établi conformément aux dispositions de l'article 21.

Le locataire doit apporter tous les trois mois la preuve de la diminution des revenus, sous peine du rétablissement immédiat de l'ancien loyer.

**Art. 16.**

Sans préjudice des dispositions de l'article 27, si le locataire loue un logement non proportionné comportant au moins deux chambres excédentaires et que la société lui en propose un autre proportionné dans la même commune, il est tenu d'y emménager dans un délai de trois mois prenant cours le premier jour du mois qui suit la notification par voie recommandée de la proposition de mutation faite par la société.

**Art. 17.**

§1<sup>er</sup>. La société communique au locataire une fiche de calcul du loyer, établie selon le modèle figurant en [annexe 3](#).

§2. Le locataire, ou le représentant qu'il désigne, peut prendre connaissance au siège de la société, une fois par an et selon les modalités déterminées par le Ministre, de tous les éléments relatifs au calcul des charges et redevances qui lui sont imputées. S'il le souhaite, il peut se faire accompagner d'une personne de son choix.

**Art. 18.**

En cas de refus de fournir les autorisations visées à l'article 15, §3, ou les renseignements nécessaires pour l'établissement du loyer, faisant suite à un rappel adressé par la société au membre du ménage sous la forme d'une lettre recommandée, en cas de déclaration inexacte ou incomplète d'un membre du ménage ainsi que en cas de retrait des autorisations visées à l'article 15, §3, ou d'omission de la notification prévue à l'article 15, §4, la société peut porter le loyer au montant maximum visé à l'article 26 ou résilier le bail moyennant préavis donné dans les formes légales et sans préjudice de l'obligation de payer les différences de loyer dont le locataire a indûment bénéficié.

La décision d'appliquer ces dispositions est prise par la société après avis du commissaire de la Société wallonne.

**Art. 19.**

Le locataire qui s'estime lésé par une décision de la société peut introduire une réclamation au siège de celle-ci, sous pli recommandé, dans le mois qui suit la notification de cette décision.

Après avis du commissaire de la Société wallonne, la société est tenue de se prononcer par décision motivée sur la réclamation dans le mois de l'introduction de celle-ci et de communiquer sa décision au locataire par lettre recommandée.

## **Chapitre II**

### **De la fixation du loyer**

**Art. 20.**

§1<sup>er</sup>. Le loyer est adapté chaque année conformément à l'article 21, compte tenu des revenus recueillis par les membres du ménage qui occupent le logement, du coefficient x déterminé par la société, ainsi que du loyer de base.

Le loyer ainsi modifié est applicable le 1<sup>er</sup> janvier.

§2. Un nouveau loyer est établi lorsqu'un autre logement de la société est attribué au locataire.

Le nouveau loyer est appliqué le jour de la mutation.

§3. Un nouveau loyer est établi, conformément aux dispositions de l'article 21, lorsque:

1° le ménage occupant le logement fait l'objet d'une modification;

2° le total des revenus du ménage occupant le logement, calculés sur une base annuelle, a subi une diminution ou une augmentation de 15 % minimum par rapport aux revenus pris en considération pour le calcul du dernier loyer établi.

Le nouveau loyer est appliqué le premier jour du mois qui suit la notification, par le locataire, de la diminution des revenus ou, par la société, de l'augmentation des revenus.

#### **Art. 21.**

§1<sup>er</sup>. Le loyer mensuel (L) est égal au résultat de l'application de la formule suivante:

$$L = 0,4 LB + x RA/12$$

Dans cette formule:

LB: loyer de base mensuel;

RA: revenus annuels du ménage définis à l'article 22;

x: coefficient, fonction des revenus RA et fixé annuellement par la société pour l'ensemble de ses locataires conformément à la méthode définie en [annexe 1](#).

#### **Art. 22.**

§1<sup>er</sup>. Pour l'application de l'article 21, la société additionne les revenus nets tels que déterminés par le Code des impôts sur les revenus des personnes physiques recueillis par les membres du ménage qui occupent le logement, diminués des dépenses déductibles visées à l'article 104, 1<sup>o</sup> et 2<sup>o</sup>, dudit Code.

§2. Les revenus des personnes apparentées aux locataires, et énumérées ci-après, ne sont pris en considération qu'à concurrence de 50 %:

- l'enfant célibataire âgé de plus de 18 ans et de moins de 25 ans;
- l'ascendant pensionné;
- l'ascendant, le descendant et le collatéral handicapés.

Les revenus de l'enfant célibataire âgé de moins de 18 ans ne sont pas pris en considération.

Lors du calcul du loyer et de toute révision du loyer, il est tenu compte des revenus recueillis par le ménage au cours de l'avant-dernière année antérieure à celle qui précède l'année où a lieu chacune de ces opérations. Toutefois, si ces revenus diffèrent de plus de 15 % de ceux de l'année en cours, calculés sur une base annuelle, ces derniers revenus sont pris en considération.

#### **Art. 23.**

Les revenus minima pris en considération par la société lors du calcul du loyer ou de sa révision ne peuvent être inférieurs aux montants définis par le Ministre. Ces montants varient le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année sur proposition de la Société wallonne.

#### **Art. 24.**

§1<sup>er</sup>. Un abattement de ( 5, 25 euros – AGW du 13 décembre 2001, art. 24) par enfant à charge est appliqué sur le loyer calculé conformément aux dispositions de l'article 21.

Ce montant est rattaché à l'indice des prix à la consommation du mois de mai 1998.

Il varie le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année, en fonction de l'indice du mois de mai de l'année précédente.

Le montant résultant de cette adaptation est arrondi ( à la dizaine de cents inférieure – AGW du 13 décembre 2001, art. 25) .

§2. L'enfant handicapé ou orphelin est compté pour deux enfants à charge. La personne handicapée adulte est considérée comme ayant un enfant à charge.

§3. Le Ministre détermine les modalités de prise en charge par la Région de cet abattement.

#### **Art. 25.**

Le loyer calculé conformément aux articles 21, 22 et 24, ne peut être inférieur à 12 % des revenus minima visés à l'article 23.

**Art. 26.**

Le loyer annuel, hors les abattements visés à l'article 24, établi conformément aux articles 21 à 23, ne peut être supérieur à 20 % des revenus du ménage ou, après ces abattements, à la valeur locative normale, pour autant que les revenus de ce ménage n'excèdent pas, pendant trois ans au moins, de plus de 20 % ceux d'un ménage à revenus modestes.

Le loyer annuel, pour un ménage dont, depuis trois ans au moins, les revenus dépassent ceux d'un ménage à revenus modestes, n'est pas limité par la valeur locative normale.

Toutefois, l'alinéa précédent n'est pas applicable si le locataire, ou son conjoint cohabitant, ou la personne avec laquelle il vit maritalement, atteint l'âge de 50 ans au premier janvier de l'année où le loyer devrait être adapté, en application du même § et s'il occupe, à cette même date, le même logement depuis 10 ans au minimum.

**Art. 27.**

A l'issue du délai dont question à l'article 16, le locataire dont le ménage ne comporte aucun membre handicapé paie, en plus du loyer calculé conformément aux articles 21 à 26, un supplément de ( 25 euros – AGW du 13 décembre 2001, art. 24) par mois et par chambre excédentaire, la première de ces chambres étant exemptée de ce supplément.

**Art. 28.**

L'arrêté du Gouvernement wallon du 13 juin 1991 relatif aux logements gérés par la Société régionale wallonne du Logement ou les sociétés agréées par celle-ci est abrogé.

**Art. 29.**

Le Ministre du Logement est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Namur, le 25 février 1999.

Le Ministre-Président du Gouvernement wallon, chargé de l'Economie, du Commerce extérieur, des P.M. E., du Tourisme et du Patrimoine,

R. COLLIGNON

Le Ministre de l'Action sociale, du Logement et de la Santé,

W. TAMINIAUX

**Annexe 1****Détermination du coefficient x**

Pour fixer la valeur de x en fonction de RA, la société fait choix annuellement de deux valeurs de x:

– l'une, x1, doit être comprise entre deux valeurs qu'elle peut atteindre: 0,035 au minimum et 0,060 au maximum;

– l'autre,  $x_2$ , doit être comprise entre deux valeurs qu'elle peut atteindre: 0,090 au minimum et 0,120 au maximum.

La valeur de  $x$ , en fonction de RA, est alors définie au moyen des formules suivantes:

Si RA est inférieur ou égal à ( 7.500 euros – AGW du 13 décembre 2001, art. 24) ,  $x = x_1$ .

Si RA est supérieur à ( 7.500 euros – AGW du 13 décembre 2001, art. 24) et inférieur à ( 15.000 euros – AGW du 13 décembre 2001, art. 24) ,  $x = x_1 + (x_2 - x_1)(RA - ( 7.500 \text{ euros})) / 7.500 \text{ euros} - \text{AGW du 13 décembre 2001, art. 24}$  .

Si RA est égal ou supérieur à ( 15.000 euros – AGW du 13 décembre 2001, art. 24) ,  $x = x_2$ .

En cas de fusion, la Société wallonne du Logement peut autoriser la société issue de cette fusion à fixer annuellement, à titre transitoire, des valeurs  $x_1$  et  $x_2$  distinctes pour le patrimoine de chacune des sociétés fusionnées.

*( La société qui reçoit des logements en application des opérations de fusion et de restructuration des sociétés de logement de service public telles qu'adoptées par le Gouvernement wallon en sa séance du 18 octobre 2001 maintient pour les locataires occupant ces logements à la date du transfert de leur propriété, les coefficients X1 et X2 applicables au dernier calcul de loyer établi par la société cédante, et ce pour une durée de trois ans.*

*Toutefois, durant cette période de trois ans, si la société cessionnaire augmente les coefficients X1 ou X2 applicables au calcul du loyer des locataires de ses logements premiers, les coefficients X1 ou X2 applicables au calcul du loyer des locataires des logements reçus visés à l'alinéa qui précède doivent augmenter dans la même proportion, sans jamais pouvoir excéder les maxima prévus pour ces coefficients – AGW du 5 décembre 2002, art. 2) .*

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement wallon relatif à la location des logements sociaux gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public.

Namur, le 25 février 1999.

Le Ministre-Président du Gouvernement wallon, chargé de l'Economie, du Commerce extérieur,  
des P.M.E., du Tourisme et du Patrimoine,

R. COLLIGNON

Le Ministre de l'Action sociale, du Logement et de la Santé,

W. TAMINIAUX

AGW du 13 décembre 2001, art. 24

## Annexe 2

### Tableau des coefficients d'actualisation pour le calcul des prix de revient actualisés

Année (1)	Coefficient (2)	Année (1)	Coefficient (2)
1914	84,5944	1957	3,1185
1915	57,6774	1958	3,3637
1916	44,2734	1959	3,4665
1917	33,0294	1960	3,2526
1918	29,5682	1961	3,2256
1919	26,9037	1962	3,2473
1920	24,4998	1963	3,1240

1921	22,8202	1964	2,8602
1922	20,8442	1965	2,9673
1923	20,0781	1966	2,7832
1924	17,9792	1967	2,7348
1925	21,7580	1968	2,7595
1926	19,2502	1969	2,6383
1927	16,9953	1970	2,4655
1928	14,3367	1971	2,3987
1929	12,3030	1972	2,2780
1930	13,4965	1973	2,0969
1931	16,2263	1974	1,6510
1932	17,9216	1975	1,5268
1933	20,7399	1976	1,4340
1934	20,9367	1977	1,3338
1935	20,1874	1978	1,3228
1936	18,5228	1979	1,3030
1937	15,7793	1980	1,2533
1938	12,5463	1981	1,2820
1939	15,1455	1982	1,3109
1940	11,0427	1983	1,3413
1941	7,9305	1984	1,3070
1942	6,8269	1985	1,2609
1943	5,2008	1986	1,2281

1944	4,4843	1987	1,2556
1945	3,7056	1988	1,2224
1946	3,5687	1989	1,1866
1947	3,1404	1990	1,1557
1948	3,3350	1991	1,1153
1949	3,4530	1992	1,0865
1950	3,2712	1993	1,0614
1951	2,9241	1994	1,0492
1952	3,0097	1995	1,0357
1953	3,3907	1996	1,0174
1954	3,3207	1997	1,0000
1955	3,5615	1998	-
1956	3,3563	...	-

---

**Note**

(1) Année de première occupation, ou si elle n'est pas connue avec certitude, l'année de la réception provisoire des travaux par l'ex-Société nationale du logement ou par la Société wallonne du logement.

(2) Coefficient pour le calcul du prix de revient actualisé des logements.

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement wallon relatif à la location des logements sociaux gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public.

Namur, le 25 février 1999.

Le Ministre-Président du Gouvernement wallon, chargé de l'Economie, du Commerce extérieur,  
des P.M.E., du Tourisme et du Patrimoine,

R. COLLIGNON

Le Ministre de l'Action sociale, du Logement et de la Santé,

W. TAMINIAUX

**Annexe 3**

**Fiche technique de calcul du loyer**

Fiche de calcul annexée à l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 relatif à la location des logements sociaux gérés par la Société wallonne du logement ou par les sociétés de Logement de service public.

Période: du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 19...

Société:.....

Locataire:.....

Adresse:.....

## I. LE MENAGE

\* Revenus du ménage intervenant:

à 100 % (1):.....

à 50% (2):.....

Total: les revenus du ménage sont:

RA =.....

\* Nombre d'enfant(s) à charge:.....

\* Revenu minimum à prendre en considération correspondant à la situation familiale

(RM) =.....

## II. LE LOGEMENT

\* Valeur locative normale (VLN) =.....

\* Loyer de base (LB):.....

\* Loyer de base initial (Lb) =.....

\* Complément au loyer de base initial (cl) =.....

Travaux économiseurs d'énergie effectués en 19...:.....

Loyer de base (LB) = Lb + cl =.....

## III. PARAMETRES DE LA SOCIETE

x1 =.....

x2 =.....

Coefficient de revenus: x =.....

## IV. CALCUL DU LOYER MENSUEL

A. Part du Logement (PL): 0,40. LB =.....

Part des Revenus (PR): x. RA/12 =.....

Loyer mensuel théorique (Lt): PL + PR =.....

B. Limitation du loyer mensuel en fonction des revenus

(20% RA) alors LT =.....

C. Réduction si enfant(s) à charge.....

Total =.....

D. Calcul du loyer mensuel (LR)

LR = Lt - réduction pour enfant(s) à charge

LR =.....

\* limitation à la valeur locative normale

LR =.....

\* application du loyer mensuel minimum

LR = 12% Rm =.....

\* déplafonnement du loyer mensuel (article 19, §§2, 3 et 4)

LR = % RA =.....

Loyer mensuel (LR) =.....

## V. AUTRES ELEMENTS DU LOYER, CHARGES ET REDEVANCES

1. Garage ou emplacement du véhicule =.....

Autres =.....

2. Redevances =.....

Charges locatives =.....

## VI. TOTAL MENSUEL A PAYER

Total = loyer mensuel + garage ou emplacement de véhicule + autres + redevances + charges locatives.

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 relatif à la location des logements sociaux gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public.

Namur, le 25 février 1999.

Le Ministre-Président du Gouvernement wallon, chargé de l'Economie, du Commerce extérieur,  
des P.M.E., du Tourisme et du Patrimoine,  
R. COLLIGNON  
Le Ministre de l'Action sociale, du Logement et de la Santé,  
W. TAMINIAUX