06 septembre 2007
Arrêté du Gouvernement wallon organisant la location des logements 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 17 juillet 2008 ;
– l'AGW du 19 décembre 2008 ;
– l'AGW du 29 janvier 2010 ;
– l'AGW du 11 mars 2010 ;
– l'AGW du 19 juillet 2012 .

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon du Logement, notamment les articles 94, §§1er et 1er *bis* , et 171 *bis* , §4;
Vu 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;
Vu l'arrêté ministériel du 15 février 1996 déterminant pour les habitations gérées par la Société wallonne ou les sociétés agréées par celle-ci, les modalités d'introduction des demandes de candidatures, les règles de procédure en cas de réception d'une demande incomplète ainsi que la procédure et les modalités de confirmation d'une candidature admise;
Vu l'arrêté ministériel du 21 avril 1995 déterminant la forme du registre des candidatures pour une habitation de la Société wallonne et des sociétés agréées par celle-ci;
Vu l'arrêté ministériel du 15 février 1996 organisant les modalités du recours du candidat locataire à une habitation de la Société wallonne ou des sociétés agréées par celle-ci;
Vu l'arrêté ministériel du 15 juin 2001 établissant le contrat-type de bail régissant la location des logements sociaux gérés par les sociétés de logement de service public;
Vu l'arrêté ministériel du 20 octobre 1992 établissant les règles générales auxquelles doivent se conformer la Société wallonne du Logement et les sociétés agréées par celle-ci pour déterminer le coefficient visé à l'article 15, §1er, 2e alinéa, de l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 13 juin 1991 relatif à la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés agréées par celle-ci, modifié par l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 23 juillet 1992;
Vu la proposition de la Société wallonne du Logement du 22 mai 2006 relative à la charte des locataires et des sociétés;
Vu l'avis de la Société wallonne du Logement du 28 août 2006;
Vu l'avis 43.514/2/V du Conseil d'État, donné le 21 août 2007 en application de l'article 84, §1er, alinéa 1er , 1°, des lois coordonnées sur le Conseil d'État;
Considérant la décision du Gouvernement wallon du 20 octobre 2005 portant le plan de redéploiement des sociétés de logement de service public;
Sur la proposition du Ministre du Logement;
Après délibération,
Arrête:

Titre premier
Définitions

Art. 1er.
Pour l'application du présent arrêté, il y a lieu d'entendre par:

1° Code: le Code wallon du Logement;

Wallex - Le droit en Wallonie

2° Ministre: le Ministre du Logement;

3° administration: la Direction générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine du Ministère de la Région wallonne;

4° Société wallonne: la Société wallonne du Logement;

5° société: société de logement de service public;

6° ménage: la personne seule ou plusieurs personnes unies ou non par des liens de parenté et qui vivent habituellement ensemble au sens de l'article 3 de la loi du 19 juillet 1991 relative aux registres de la population et aux cartes d'identité et modifiant la loi du 8 août 1983 organisant un registre national des personnes physiques, conformément à l'article 1er, 28°, du Code;

7° (*locataire: les membres du ménage qui sont signataires du bail* – AGW du 19 décembre 2008, art. 1er , §1er, 1°) ;

8° revenus: les revenus nets déterminés par le Code des impôts sur les revenus des personnes physiques recueillis par les membres du ménages qui occupent le logement, au cours de l'avant-dernière année antérieure à celle qui précède l'année de calcul ou de révision du loyer, diminués des dépenses déductibles visées à l'article 104, 1° et 2°, dudit Code, compte tenu des précisions suivantes:

a) (*les revenus des membres du ménage, et énumérés ci-après* – AGW du 19 décembre 2008, art. 1er, §1 er, 2°) , 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 au sens de l'article 1er, 33° du Code;

b) les revenus de l'enfant célibataire âgé de moins de 18 ans ne sont pas pris en considération;

c) les revenus minimaux pris en considération par la société lors du calcul du loyer ou de sa révision ne peuvent être inférieurs au revenu d'intégration.

(*Toutefois, si ces revenus diffèrent d'au moins 15 % de ceux de l'année en cours, calculés sur une base annuelle, ces derniers revenus sont pris en considération* – AGW du 19 décembre 2008, art. 1er, §1er , 3°) .

9° garage: partie couverte, close et privative, faisant partie du logement, destinée à abriter un véhicule automobile;

10° cour et jardin: espace extérieur réservé à l'usage privatif du locataire;

11° chambre: pièce de nuit dont la superficie minimale répond aux conditions fixées par l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1er, 19° à 22° *bis* du Code wallon du Logement;

12° prix de revient: le montant total des dépenses comptabilisées comme telles par la société pour les opérations immobilières d'acquisition, de construction, de démolition, de conservation, de réhabilitation, d'amélioration, de restructuration ou d'adaptation du logement ou le montant déterminé par la Société wallonne;

13° 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 2007. Ils varient le 1er 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 1er janvier 2008;

14° 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.

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

Wallex - Le droit en Wallonie

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 dix ans, à dater du 1er 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;

15° logement proportionné: le logement qui comprend un nombre de chambres correspondant à la composition du ménage, soit:

a) une chambre pour la personne isolée;

b) une chambre pour le couple marié ou composé de personnes qui vivent ensemble maritalement;

(c) une chambre supplémentaire pour le couple marié ou composé de personnes qui vivent maritalement dont l'un des membres a plus de 65 ans ou pour la personne isolée de plus de 65 ans – AGW du 19 juillet 2012, art. 1er, 1°) ;

d) (*une chambre supplémentaire* – AGW du 19 décembre 2008, art. 1er, §1er, 5°) pour le couple marié ou composé de personnes vivant ensemble maritalement, lorsque l'un des membres est handicapé ou, dans les cas spécifiques de même nature, sur décision motivée de la société;

(e) pour les enfants:

– une chambre pour un enfant unique;

– deux chambres pour deux enfants de même sexe s'ils ont plus de dix ans et minimum cinq ans d'écart;

– deux chambres pour deux enfants de sexe différent si l'un d'entre eux a plus de 10 ans;

– une chambre par enfant handicapé – AGW du 19 juillet 2012, art. 1er, 2°) .

(*Lors de l'attribution du logement, suite à une nouvelle candidature ou à une mutation et lors de l'application de l'article 35, la société tient compte, pour l'application de l'alinéa 1er, du ou des enfants bénéficiant de modalités d'hébergement chez l'un ou l'autre des membres du ménage, actées dans un jugement, dans une convention notariée ou dans un accord obtenu par l'entremise d'un médiateur familial agréé* – AGW du 19 juillet 2012, art. 1er, 3°) .

(*La société déroge à l'alinéa 1er, sur base d'une décision motivée du Comité d'attribution:*

a) lorsque la composition du ménage requiert un logement de cinq chambres ou plus et que le ménage, candidat locataire, a demandé qu'une dérogation puisse lui être accordée lors de l'introduction de sa candidature.

Cette dérogation se limite à un différentiel d'une chambre et interdit l'introduction d'une demande de mutation pour quitter un logement non proportionné pendant les trois premières années d'occupation du logement;

b) lorsque le ménage, candidat locataire, a accepté lors de l'introduction de sa candidature, que deux enfants de même sexe, de plus de dix ans et avec cinq ans d'écart ou plus, soit dans la même chambre. Cette dérogation interdit l'introduction d'une demande de mutation pour quitter un logement non proportionné pendant les trois premières années d'occupation du logement.

c) dans des cas exceptionnels, sur avis conforme du Commissaire de la Société wallonne;

d) pour un ensemble de logements collectifs partageant des espaces communautaires, sur avis conforme du Commissaire de la Société wallonne – AGW du 19 juillet 2012, art. 1er, 4°) .

(*15° bis logement sous-occupé: le logement comprenant au minimum une chambre excédentaire eu égard aux normes définies au 15°* – AGW du 19 juillet 2012, art. 2) .

(*15° ter mutation: le transfert, au sein d'une même société, soit d'un logement non proportionné vers un logement proportionné, soit d'un logement spécialement conçu pour des personnes âgées de plus de 65 ans, pour des étudiants ou pour des personnes handicapées vers un autre logement non spécialement*

Wallex - Le droit en Wallonie

conçu pour ces personnes, soit d'un logement à un autre pour convenances personnelles ou en raison des revenus du ménage – AGW du 19 juillet 2012, art. 3) .

16° étudiant: la personne inscrite dans une institution d'enseignement secondaire ou supérieur où elle suit les cours qui constituent son activité principale;

(*16° bis logement social étudiant: le logement social collectif, composé au minimum de cinq unités de logement, d'une cuisine collective et de sanitaires collectifs, destiné à des étudiants, tels que définis au 16°* – AGW du 19 juillet 2012, art. 4) .

(17° ménage sans abri:

a) le ménage qui, durant les trente jours qui précèdent l'introduction de sa candidature ou de son renouvellement et durant les trente jours qui précèdent l'attribution du logement, soit ne jouit d'aucun droit, réel ou personnel, lui assurant l'occupation d'un logement, soit, à titre exceptionnel ou temporaire, est hébergé par des personnes ou des institutions ou;

– le ménage qui au moment de sa candidature ou de son renouvellement et au moment de l'attribution du logement ne jouit d'aucun droit, réel ou personnel, lui assurant l'occupation d'un logement et est hébergé pour des raisons psychiques, médicales ou sociales par une institution – AGW du 19 juillet 2012, art. 5) .

(*18° ménage victime de la catastrophe survenue à Liège le 27 janvier 2010: le ménage qui a dû être évacué de l'immeuble repris dans la liste définie par arrêté ministériel* – AGW du 29 janvier 2010, art. 1er) .

Wallex - Le droit en Wallonie

Titre II
Du logement social

Chapitre premier
De la charte des sociétés et des locataires

Art. (*2* .
La société accueille, les locataires avant leur entrée dans les lieux. Elle leur fournit les explications nécessaires à une bonne compréhension du droit d'habitat et du contrat de bail et les informe sur les services existants au sein de la société ainsi que sur l'existence et le rôle du Comité consultatif des locataires et propriétaires.

Lors de cet accueil, la société et les locataires signent une charte des sociétés et des locataires dont le modèle est repris en annexe 3 – AGW du 19 juillet 2012, art. 7) .

Chapitre II
Champ d'application

Art. 3.
§1er. Le présent titre 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, au logement des concierges, à la location de garages et d'emplacements de parking.

§2. Le ménage répond aux conditions de revenus et patrimoniales visées à (*l'article 1er, 29°, 30° ou 31°, du Code* – AGW du 19 juillet 2012, art. 8) :

1° à l'introduction de la demande de candidature;

2° à la confirmation de la candidature;

3° à l'attribution du logement;

4° en cours de bail.

(*Les revenus visés à l'alinéa précédent sont établis conformément à l'article 1er, 8° du présent arrêté.*

Pour l'application du présent arrêté, n'est pas considéré comme titulaire de droits réels sur un logement, le propriétaire d'une caravane, d'un chalet ou d'un abri précaire, qu'il occupe à titre de résidence principale ou domicilié dans une zone définie par le plan « Habitat permanent » – AGW du 19 décembre 2008, art. 2) .

§3. 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.

Chapitre III
De l'information, de la motivation et des voies de recours

Section première
De l'information

Art. 4.
La société informe:

– individuellement, par courrier ordinaire ou contre accusé de réception, selon les modalités déterminées par le Ministre sur avis de la Société wallonne, le candidat locataire et le locataire des décisions les concernant;

– collectivement, aux valves de la société ou selon des modes de publication électronique selon les modalités fixées par le Ministre, sur avis de la Société wallonne, pour chaque décision d'attribution des logements.

Art. 5.
Toute décision notifiée par la société à un candidat locataire ou à un locataire ainsi que toute décision publiée aux valves de la société mentionne les voies de recours visés aux articles 7 et 8 , l'adresse de la chambre de recours, ainsi que la possibilité d'introduire une réclamation individuelle auprès du médiateur de la Région wallonne et l'adresse de celui-ci.

Section 2
De la motivation

Art. 6.
Font l'objet d'une motivation, selon les formes déterminées par la Société wallonne, les décisions de la société portant sur:

– l'admission, le refus, le non renouvellement ou la radiation d'une candidature;
– l'attribution d'un logement;
– la fixation du montant du loyer;
– le congé donné au locataire en cours de bail;
– le supplément à payer par chambre excédentaire;
– les réclamations visées à l'article 7 du présent arrêté.

Ces décisions motivées sont notifiées aux intéressés.

Section 3
Des voies de recours

Art. 7.

Wallex - Le droit en Wallonie

Le candidat locataire ou le locataire qui s'estime lésé par une décision de la société peut introduire une réclamation au siège de celle-ci, par envoi recommandé, dans les trente jours de la notification ou de la publication aux valves des décisions visées à l'article 4 .

La société est tenue de se prononcer sur la réclamation dans les trente jours de l'introduction de celle-ci et de communiquer sa décision au candidat locataire ou au locataire par envoi recommandé.

À défaut de décision dans le délai prescrit, la société est réputée avoir rendu une décision défavorable au requérant.

Art. 8.
Un recours peut être introduit auprès de la chambre de recours instituée au sein de la Société wallonne:

– par le ménage qui conteste le refus d'admission ou de confirmation de sa candidature, (*ou la radiation de celle-ci* – AGW du 19 décembre 2008, art. 3) ;

– par le ménage dont la candidature a été admise et qui estime que le logement n'a pas été attribué conformément aux dispositions des articles 18 à 23 *(soit, les articles 18 , 19 , 20 , 21 , 22 et 23)* ;

– par le ménage locataire relativement à la fixation du montant du loyer;

– par le ménage locataire qui conteste la décision d'attribution d'un logement par mutation.

Ce recours n'est recevable qu'après avoir introduit une réclamation conformément à l'article 7 du présent arrêté.

Le recours est introduit selon les modalités définies à l'article 10 du présent arrêté.

Art. 9.
§1er. Le Gouvernement désigne, pour une durée de six ans, renouvelable, les membres de la chambre de recours visés à l'article 171 *bis* , §2 du Code, sur la base d'une liste double comprenant deux membres effectifs et deux membres suppléants, présentée au Ministre, respectivement par (*le Ministre de la Justice* – AGW du 19 juillet 2012, art. 9) , par l'Association wallonne du Logement, par l'Association wallonne des Comités consultatifs des Locataires et des Propriétaires, par la Société wallonne et par l'administration.

La chambre de recours a son siège au siège social de la Société wallonne.

Le secrétariat est assuré par la Société wallonne.

Les commissaires du Gouvernement près la Société wallonne peuvent assister avec voix consultative aux réunions de la chambre de recours.

Le membre suppléant ne siège qu'en cas d'empêchement du membre effectif dont il est le suppléant.

En cas de décès ou de démission d'un membre, le Gouvernement pourvoit à son remplacement pour achever le mandat.

La chambre de recours établit son règlement d'ordre intérieur qu'elle soumet à l'approbation du Ministre. Le règlement d'ordre intérieur dispose notamment:

– des modalités et du délai de convocation de la chambre de recours;

– du mode de délibération et de vote;

– du nombre de réunions par an.

Les membres de la chambre de recours bénéficient, le cas échéant, du remboursement de leurs frais de déplacement suivant les modalités prévues par le Code de la Fonction publique wallonne.

(*A charge de la Société wallonne, le président ou son suppléant bénéficie d'émoluments d'un montant de 300 euros par audience tenue par la Chambre de recours et les membres représentant les sociétés, les locataires et la Société wallonne, d'un jeton de présence de 100 euros. Les montants des émoluments et jetons de présence sont liés aux fluctuations de l'indice des prix, conformément aux règles prescrites par*

Wallex - Le droit en Wallonie

la loi du 1er mars 1977 organisant un régime de liaison à l'indice des prix à la consommation du Royaume de certaines dépenses du secteur public. Ils sont rattachés à l'indice pivot 138,01 du 1er janvier 1990 – AGW du 19 décembre 2008, art. 4) .

§2. Si un membre de la chambre de recours a un intérêt direct ou indirect avec l'objet du recours, à titre individuel ou en tant que représentant d'un organisme visé à l'article 9, §1er, alinéa 2 du présent arrêté, il en avertit le président et s'abstient de participer à l'examen du recours.

Le requérant a le droit, pour des motifs légitimes, de demander la récusation de tout membre. Le président récuse le membre dont l'impartialité pourrait être mise en cause.

§3. La chambre de recours ne statue valablement que si trois membres au moins, dont le président, sont présents.

Art. 10.
Le recours visé à l'article 8 est adressé, par envoi recommandé, à la chambre de recours, dans les trente jours de la notification de la décision de la société.

Dans l'hypothèse énoncée à l'article 7, dernier alinéa , le recours visé à l'article 8 est adressé, par envoi recommandé, à la chambre de recours, dans les soixante jours de la notification ou de la publication aux valves de la décision initiale de la société.

Le recours n'est pas suspensif de la décision querellée.

La chambre de recours accuse réception du recours dans les dix jours de son expédition.

Avant de statuer, elle entend le requérant et la société concernée.

Elle statue et notifie sa décision à la société et au requérant dans les (*nonante jours* – AGW du 19 juillet 2012, art. 10) qui suivent l'expédition du recours.

À défaut de décision prise et notifiée dans les délais prescrits, la chambre de recours est réputée avoir rendu une décision favorable au requérant.

Art. 11.
§1er. Lorsque la chambre de recours déclare recevable la candidature d'un ménage ou qu'elle ne prend pas ou ne notifie pas sa décision dans le délai visé à l'article 10 , la demande du ménage est inscrite au registre des candidatures par une mention marginale à la date de son dépôt.

§2. Lorsque la chambre de recours décide que le ménage peut prétendre personnellement à l'attribution d'un logement ou qu'elle ne prend pas ou ne notifie pas sa décision dans le délai visé à l'article 10 , le premier logement vacant proportionné à la composition du ménage lui est attribué.

§3. Le montant du loyer fixé par la chambre de recours est applicable à la date à laquelle le montant contesté prenait cours.

Chapitre IV
De la demande et de l'attribution d'un logement

Section première
Des candidatures

Art. 12.
§1er. Le demandeur introduit sa candidature de location au siège de la société de son choix, au moyen du formulaire unique de candidature, conforme à l' annexe 4 du présent arrêté, accompagné de tous les documents nécessaires à l'établissement de son admissibilité et, le cas échéant, de ses priorités,

(*Le demandeur doit indiquer les communes dans lesquelles il est candidat à l'attribution d'un logement avec un maximum de cinq communes qu'il classe par ordre de préférence. Il peut limiter sa candidature à l'attribution d'un logement dans maximum cinq sections de communes ou quartiers de logements sociaux*

Wallex - Le droit en Wallonie

au sein de l'ensemble des communes choisies. Le demandeur est de plein droit candidat à l'attribution d'un logement auprès de toutes les sociétés de logement desservant le territoire des communes, sections de communes ou quartiers indiqués. La société qui a reçu le formulaire unique de candidature est chargée de la procédure visée aux articles 13 à 15 (soit, les articles 13, 14 et 15).

Le demandeur peut également indiquer s'il souhaite une maison ou un appartement, avec garage et/ou jardin.

Lors de l'introduction de sa candidature, le demandeur doit préciser si sa demande porte sur un logement adapté et indiquer les adaptations dont il a besoin – AGW du 19 juillet 2012, art. 11) .

§2. La société qui attribue le logement se fonde sur l'analyse des documents effectuée par la société qui a reçu le formulaire unique de candidature. (*Elle peut demander à celle-ci de compléter le dossier* – AGW du 19 décembre 2008, art. 5, 2°) .

§3. La société qui attribue le logement prend en charge les frais de gestion de la société auprès de laquelle la candidature de location a été introduite, selon les modalités déterminées par la Société wallonne.

§4. La société tient, au siège de la société, un registre des candidatures, établi selon les modalités déterminées par la Société wallonne.

La Société wallonne peut obtenir copie du registre des candidatures, selon les standards qu'elle communique, sur simple demande écrite.

Les candidatures déposées sont inscrites au registre à leur date, dans l'ordre de leur dépôt.

(*Le registre des candidatures est vérifié par le commissaire de la Société wallonne* – AGW du 19 décembre 2008, art. 5, 3°) .

Lorsque le Commissaire de la société wallonne constate que les dispositions du présent article ne sont pas respectées, il en informe celle-ci.

Art. 13.

§1er. La société informe, s'il échet, le demandeur, dans les huit jours du dépôt ou de l'envoi du formulaire unique, des manquements constatés.

La société notifie, dans les trente jours du dépôt ou de l'envoi du formulaire unique, la recevabilité de sa demande ou son refus motivé par le non-respect des conditions d'admission.

§2. La candidature admise est inscrite, à la date du dépôt ou de l'envoi, dans le registre informatisé des candidatures coordonné par la Société wallonne, selon les modalités déterminées par le Ministre sur la proposition de la Société wallonne.

Art. 14.

§1er. La société adresse, entre le 15 décembre et le 15 janvier, par simple courrier ou par courriel, à tous les candidats locataires admis à une date antérieure à la date du 1er juillet, une invitation à renouveler leur candidature.

Ce courrier ou courriel est accompagné de tous les documents et informations nécessaires au renouvellement de la candidature.

§2. Le candidat confirme, entre le 1er janvier et le 15 février, la demande admise à une date antérieure à la date du 1er juillet, selon les modalités définies à l'article 12, §1er .

§3. La société accuse réception de la confirmation et notifie la recevabilité de celle-ci ou son refus motivé par le non respect des conditions d'admission, dans les soixante jours de la réception de la confirmation.

Cet accusé de réception et cette notification ainsi que celle visée à l'article 13, §1er, alinéa 2 , mentionnent qu'à défaut d'être confirmée chaque année, toute candidature est radiée.

Art. (*15* .

La candidature d'un ménage ayant refusé, à deux reprises, un logement est radiée.

Wallex - Le droit en Wallonie

Par dérogation à l'alinéa 1er, le Conseil d'administration peut, à la demande du candidat locataire, décider de ne pas radier sa candidature lors du second refus si l'ordre de préférence ou le souhait émis en application de l'article 12, §1er, n'a pas été respecté.

Un troisième refus entraîne, sans possibilité de dérogation, la radiation de la candidature.

Après radiation, la candidature ne peut être réintroduite qu'après un délai de six mois à dater du jour de la notification de l'attribution du logement – AGW du 19 juillet 2012, art. 12) .

Art. 16.
Tout refus de fournir les autorisations visées à l'article 3, §3 , ainsi que toute déclaration inexacte ou incomplète d'un membre du ménage autorisent la société à radier la candidature des intéressés.

Section 2
Des priorités

Art. 17.
§1er. Des points de priorité sont attribués aux candidats-locataires selon les modalités déterminées aux §§2 et 3.

(*§2.*

Wallex - Le droit en Wallonie

Tableau général des priorités régionales	Points
Situations vécues par le ménage en termes de logement	
Le ménage locataire ou occupant un logement d'insertion, dans les six derniers mois de sa location ou de son occupation.	5
Le ménage occupant d'une caravane, d'un chalet ou d'un abri précaire, qu'il occupe à titre de résidence principale dans une zone définie par le plan Habitat permanent », s'il est visé par la phase 1 de ce plan.	5
Le ménage qui est reconnu par le C.P.A.S. comme: - victime d'un événement calamiteux; - sans-abri.	5
Le ménage locataire qui doit quitter un logement reconnu inhabitable ou surpeuplé, ou ayant fait l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité, de surpeuplement ou d'expropriation.	4
Le ménage locataire dont le bail est résilié par le bailleur en application de l'article 3, §§ 2 et 3, 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 1er mars 1991.	4
Le ménage locataire qui doit quitter un logement situé dans un périmètre de rénovation urbaine communale déterminé réglementairement, pour lequel un compromis de vente a été signé au profit d'une personne morale de droit public.	4
Le ménage occupant d'une caravane, d'un chalet ou d'un abri précaire, qu'il occupe à titre de résidence principale dans une zone non définie par le plan « Habitat permanent » ou dans une zone définie par le plan « Habitat permanent » s'il est visé par la phase 2 de ce plan	3
Situations personnelles du ménage	
La personne qui a quitté un logement, dans les trois mois qui précèdent l'introduction de sa candidature, suite à des violences intrafamiliales attestées dans des documents probants (procès-verbal, attestation de foyer ou attestation du C.P.A.S.).	5
Ménage dont les revenus imposables globalement et issus au moins en partie d'un travail, sont inférieurs à 30.100 euros augmenté de 2.200 euros par enfant à charge.	4
Le mineur mis en autonomie et encadré par un service d'aide à la jeunesse agréé par la Communauté française ou la Communauté germanophone en application de la réglementation en la matière.	3
Le ménage dont un membre est reconnu handicapé.	3
Le ménage dont un membre ne peut plus exercer d'activité professionnelle à la suite d'une maladie professionnelle reconnue ou d'un accident de travail.	3
Le ménage dont le seul membre au travail a perdu son emploi dans les douze derniers mois.	3
Le ménage en état de précarité bénéficiant exclusivement d'une pension légale en application de la réglementation en la matière.	2
Le bénéficiaire d'une pension de prisonnier de guerre et l'invalide de guerre.	2
L'ancien prisonnier politique et ses ayants droit.	2
L'ancien ouvrier mineur.	2

Wallex - Le droit en Wallonie

Le ménage se trouvant dans plusieurs situations bénéficiant de points de priorités régionales peut cumuler les points d'une seule situation personnelle avec les points d'une seule situation vécue en termes de logement. Il ne peut en revanche pas cumuler les points de plusieurs situations personnelles, ni les points de plusieurs situations vécues en terme de logement – AGW du 19 juillet 2012, art. 14, 1°) .

Ce tableau a été remplacé par l'AGW du 19 juillet 2012, art. 14, 1° .

(*§3. Le ménage bénéficie d'un point par année d'ancienneté avec un maximum de six points* – AGW du 19 juillet 2012, art. 14, 2°) .

(*§4. Sur proposition de la Société wallonne, le Gouvernement peut accepter que la société déroge aux règles d'attribution du présent arrêté:*

1° pour l'attribution de logements dans un quartier visé par un programme régional de requalification proposé par une commune et approuvé par le Gouvernement. Ce programme doit avoir pour objectifs de réinstaurer une cohésion sociale au sein d'un quartier, de revaloriser économiquement ce quartier en améliorant son aspect urbanistique et architectural et en y diversifiant les fonctions présentes;

2° dans le cadre d'un projet spécifique approuvé par le Gouvernement dans le cadre d'un programme d'actions en matière de logement – AGW du 19 juillet 2012, art. 14, 3°) .

Section *2bis*
Des mutations

Art. *17* bis .

§1er. Le demandeur introduit sa demande de mutation au siège de la société au moyen du formulaire conforme à l'annexe 7, accompagné de tous les éléments justifiant la mutation.

§2. La société tient, au siège de la société, un registre des demandes de mutation devant être traitées avant les candidatures et un registre des demandes de mutation devant être traitées après les candidatures, établis selon les modalités déterminées par la Société wallonne. La Société wallonne peut obtenir copie des registres, selon les standards qu'elle communique, sur simple demande écrite.

Les demandes de mutation introduites sont inscrites dans les registres à leur date, dans l'ordre de leur dépôt. Les registres des demandes de mutation sont vérifiés par le commissaire de la Société wallonne. Lorsque le Commissaire de la société wallonne constate que les dispositions du présent article ne sont pas respectées, il en informe celle-ci.

La société notifie, dans les trente jours du dépôt ou de l'envoi du formulaire, sa décision motivée attestant de la recevabilité de la demande ou du refus de celle-ci.

§3. La demande de mutation d'un ménage ayant refusé un logement à deux reprises est radiée.

Après radiation, une demande de mutation ne peut être réintroduite qu'après un délai de six mois à dater du jour de la notification de l'attribution du logement – AGW du 19 juillet 2012, art. 15) .

Section 3
De l'attribution des logements

Art. 18.
Le comité d'attribution institué par les statuts procède à l'attribution des logements.

Art. (*19* .
Sous réserve des articles 20 et 21 et dans le respect de la répartition fixée à l'article 22, la société attribue les logements aux candidats selon le nombre de points cumulés, en application de l'article 17, §§2 et 3. La date d'admission de la candidature départage les candidatures à égalité de points.

Wallex - Le droit en Wallonie

Avant l'attribution du logement, le Comité d'attribution peut imposer la signature d'un plan d'apurement et une période de probation à tout locataire ou candidat locataire qui présente des dettes vis-à-vis d'une société. En cas de refus du locataire ou candidat-locataire, le logement ne lui est pas attribué – AGW du 19 juillet 2012, art. 16) .

Art. 20.

(*Le logement adapté vacant est attribué par priorité au ménage, dont un des membres au moins est handicapé, qui a introduit auprès de la même société une demande de mutation en vue de quitter un logement inadapté tel que défini à l'article 1er, 16° du Code.*

Le logement adapté vacant est ensuite attribué par priorité au ménage, candidat locataire, dont au moins un des membres est handicapé – AGW du 19 juillet 2012, art. 17) .

Le logement vacant conçu spécifiquement pour une personne âgée de plus de 65 ans ou pour un ménage comprenant une personne âgée de plus de 65 ans, est attribué en priorité à ceux-ci.

Art. (*21* .

Au cours d'une même année civile, le Comité d'attribution attribue, au minimum 30 % des logements vacants, chronologiquement dans l'ordre suivant:

1° aux locataires dont la mutation est décidée par la société en application de l'article 24, §4;

2° aux locataires d'un logement sous-occupé qui ont introduit une demande de mutation;

3° aux locataires qui ont introduit une demande de mutation en vue d'obtenir un logement proportionné, à l'exception des situations visées aux points 2°, 4° et 6;

4° aux locataires qui ont introduit une demande de mutation en vue de quitter un logement non proportionné attribué sur la base d'une dérogation accordée conformément à l'article 1er, 15°, alinéa 3, a) ou *b)* , et occupé depuis au moins trois ans;

5° aux locataires dont la mutation est demandée pour convenances personnelles ou en raison des revenus de leur ménage;

6° aux locataires d'un logement une chambre qui ont introduit une demande de mutation afin d'obtenir un logement deux chambres en application de l'article 1er, 15°, alinéa 1er, c) .

Si dans l'année civile concernée, le nombre de demandes de mutations ne permet pas l'attribution de minimum 30 % des logements vacants, le pourcentage restant est attribué aux nouvelles candidatures sur base de l'article 22 – AGW du 19 juillet 2012, art. 18) .

Art. (*22* .

Au cours d'une même année civile, les logements vacants attribués aux candidats locataires, le sont, sur le territoire de chaque commune:

1° pour minimum 50 %, aux ménages à revenus précaires;

2° si la commune dispose d'au moins 5 % de logements sociaux, pour un pourcentage maximum égal au pourcentage de logements sociaux présents sur le territoire de la commune, aux ménages à revenus moyens Le pourcentage pris en compte est le pourcentage de logements sociaux établi au 1er janvier de l'année antépénultième et attesté par l'administration. Ce pourcentage est arrondi à l'unité supérieure. Le pourcentage est augmenté de 5 % s'il s'agit d'une commune de plus de 75 000 habitants. Le nombre d'habitants est fixé sur la base des chiffres de la population de droit arrêtés par le Ministre fédéral ayant les affaires économiques dans ses attributions.

3° au maximum, pour le pourcentage restant dont est déduit le pourcentage de logements attribués en vertu de l'article 23, aux ménages à revenus modestes.

20 % des attributions sont réservées aux candidats bénéficiant uniquement de points d'ancienneté au 1er juillet 2012 et ayant renouvelé leur candidature en 2013 conformément à l'article 14. Ces attributions

Wallex - Le droit en Wallonie

sont faites en priorité aux candidats qui bénéficient du plus grand nombre de points – AGW du 19 juillet 2012, art. 19) .

Art. (*23* .
Sur la base d'une décision motivée, prise sur avis conforme du Commissaire de la Société wallonne, le comité d'attribution peut déroger aux dispositions de l'article 19:

1° en cas de force majeure attestée par le bourgmestre de la commune;

2° pour des raisons d'urgence sociale ou de cohésion sociale, pour un maximum de 10 % des attributions effectuées au cours d'une même année civile sur chaque commune.

Ce pourcentage maximum est porté :

a) à 15 % pour les communes disposant d'au moins 5 % de logements sociaux sur leur territoire;

b) à 15 % pour les communes disposant de moins de 5 % de logements sociaux sur leur territoire mais dont la proportion de logements sociaux créés sur leur territoire a augmenté de 20 % durant les cinq années précédant l'année antépénultième. La commune qui respecte ces conditions doit en informer l'administration qui vérifie et atteste de l'augmentation requise;

c) à 20 % pour les communes disposant d'au moins 15 % de logements sociaux sur leur territoire.

Les pourcentages de logements sociaux pris en compte sont les pourcentages établis au 1er janvier de l'année antépénultième et attestés par l'administration. Ces pourcentages sont arrondis à l'unité supérieure.

Au cours d'une même année civile, le pourcentage retenu doit être affecté pour deux tiers aux candidatures nécessitant une dérogation pour des raisons d'urgence sociale et pour un tiers aux candidatures nécessitant une dérogation pour des raisons de cohésion sociale.

Toutefois, lorsque la commune dispose d'au moins 20 % de logements sociaux sur son territoire, le pourcentage est affecté pour moitié aux candidatures nécessitant une dérogation pour des raisons d'urgence sociale et pour moitié aux candidatures nécessitant une dérogation pour des raisons de cohésion sociale.

En cas d'avis non conforme du Commissaire, l'attribution peut avoir lieu moyennant un vote favorable du Comité d'attribution récoltant au moins 80 % des voix des membres présents – AGW du 19 juillet 2012, art. 20) .

Wallex - Le droit en Wallonie

Chapitre V
De la location

Section première
Généralités

Art. (*24* .
§1er. Lorsqu'un ménage se voit attribuer un logement, il bénéficie d'un droit d'habitat pendant neuf années qui lui permet de prendre en location un logement social durant ces neuf années, en exécution d'un ou de plusieurs contrats de bail.

Ce droit d'habitat cesse lorsque la société met fin au bail dans les cas suivants:

1° les conditions de revenus et patrimoniales du locataire ne respectent plus l'article 3, §2;

2° le locataire fournit des déclarations inexactes ou incomplètes relatives à la composition du ménage ou aux renseignements nécessaires au calcul du loyer;

3° il y a résiliation de la convention de services conclue par le locataire avec l'association gérant la cellule d'aide à la vie journalière dans le cas d'un logement intégré dans une cellule A.V.J. (aide à la vie journalière);

4° le locataire ne respecte pas les dispositions du contrat-type de bail ou du règlement d'ordre intérieur,

ou si le locataire met fin au bail.

Ce droit est reconduit pour une nouvelle période de neuf années dans les autres cas.

§2. La société donne le logement attribué en location sur la base d'un contrat-type de bail, repris en annexe 5. Le bail est conclu pour une durée de neuf années ou pour la durée restante du droit d'habitat.

§3. La société peut mettre fin au bail à tout moment,, moyennant un congé notifié au moins trois mois à l'avance, dans les cas suivants:

1° lorsque le locataire fournit des déclarations inexactes ou incomplètes relatives à la composition du ménage ou aux renseignements nécessaires au calcul du loyer;

2° lorsque le ménage occupant ne respecte pas les dispositions du contrat de bail ou du règlement d'ordre intérieur;

3° lorsqu' il y a résiliation de la convention de services conclue par le locataire avec l'association gérant la cellule d'aide à la vie journalière dans le cas d'un logement intégré dans une cellule A.V.J. (aide à la vie journalière).

§4. Au 1er janvier qui suit l'expiration d'un triennat ou à l'expiration de la période pour laquelle le bail a été conclu, la société peut mettre fin au bail, en donnant congé six mois à l'avance, dans les cas suivants:

1° lorsque les conditions patrimoniales du locataire ne respectent plus l'article 3, §2;

2° lorsque le logement comporte au moins 4 chambres et n'est plus proportionné à l'exception des ménages dont un membre a plus de 70 ans ou est handicapé et des cas visés à l'article 1er, 15°, alinéa 3;

3° lorsque le logement spécialement conçu pour des personnes âgées de plus de 65 ans ou pour des étudiants, ou adapté pour des personnes handicapées, a été loué à une personne n'appartenant pas à ces catégories et dont aucun membre du ménage ne relève de ces catégories, et qu'une personne répondant à la spécificité du logement, a introduit sa candidature auprès de la société, remplit toutes les conditions pour obtenir le logement et qu'aucun autre logement adapté à cette personne ou conçu spécifiquement pour ces personnes ne soit vacant.

Dans les deux derniers cas, un autre logement est donné en location par la société dans la même commune, pour la durée restante du droit d'habitat ou pour une nouvelle période de neuf ans dans le cas où le droit d'habitat est reconduit pour une nouvelle période de neuf années.

Le locataire peut refuser une seule proposition de logement faite par la société dans le cadre de la mutation imposée.

§5. À l'expiration de la période pour laquelle il a été conclu, la société peut mettre fin au bail, moyennant un congé notifié au moins six mois avant l'échéance, lorsque les conditions de revenus du locataire ne respectent plus l'article 3, §2.

À défaut d'un congé notifié à l'expiration de la période pour laquelle il a été conclu, le bail est prorogé pour une durée de neuf ans, aux mêmes conditions.

§6. Il peut être mis fin au bail par le locataire à tout moment, moyennant un congé de trois mois.

§7. Le contrat-type de bail contient les modalités selon lesquelles la société donne congé au locataire.

Le locataire fait élection de domicile dans le logement pris en location.

Toute clause contraire aux dispositions du contrat-type de bail est inopposable au locataire – AGW du 19 juillet 2012, art. 22) .

Art. 25.

§1er. 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. En plus du loyer, et conformément à l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 portant réglementation des charges locatives à la location des logements gérés par la Société wallonne du

Wallex - Le droit en Wallonie

Logement ou par les sociétés agréées par celle-ci, la société peut imputer comme charges aux locataires, les consommations et frais:

– 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. 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 qui lui sont imputées. S'il le souhaite, il peut se faire accompagner d'une personne de son choix.

Art. 26.

§1er. 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 calcul du loyer.

§2. 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 30 .

Art. (*26* bis .

Sans préjudice de l'application des articles 20 et 21 , à la demande d'un membre du ménage, qui n'est pas signataire du bail et qui est domicilié à l'adresse du logement, la société peut conclure un nouveau bail avec celui-ci comme co-signataire, ayant pour objet le même logement – AGW du 19 décembre 2008, art. 8) .

Art. 27.

La société communique au locataire une fiche de calcul du loyer, établie selon le modèle figurant en annexe 6 .

Art. 28.

La société peut porter le loyer au montant maximum visé à l'article 34 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 en cas de refus de fournir les autorisations visées à l'article 26, §1er , 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 qu'en cas de retrait des autorisations visées à l'article 26, §1er , ou d'omission de la notification prévue à l'article 26, §2 .

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

Section 2
De la fixation du loyer

Art. 29.

§1er. Le loyer est adapté chaque année conformément à l'article 30 , 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 1er janvier.

Wallex - Le droit en Wallonie

§2. Un nouveau loyer, ainsi qu'un nouveau contrat de bail, sont établis 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 30 , 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.

Dans le cas d'une diminution des revenus, le nouveau loyer est appliqué le premier jour du mois qui suit la notification, par le locataire, de la diminution. Le locataire doit apporter tous les trois mois la preuve de la diminution des revenus, sous peine du rétablissement immédiat de l'ancien loyer.

Dans le cas d'une augmentation des revenus, le nouveau loyer est applicable le premier jour du mois qui suit l'augmentation des revenus.

Art. 30.
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 31 ;

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 1re .

Art. 31.
Pour l'application de l'article 30 , la société additionne les revenus du locataire visés à l'article 1er, 8° du présent arrêté.

Art. 32.
§1er. Un abattement de 6 euros par enfant à charge est appliqué sur le loyer calculé conformément aux dispositions de l'article 30 .

Ce montant est rattaché à l'indice des prix à la consommation du mois de mai 2007.

Il varie le 1er 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.

§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. 33.
Le loyer calculé conformément aux articles 30 à 32 *(soit, les articles 30 , 31 et 32)* , ne peut être inférieur à 12 % des revenus minimaux visés à l'article 1er, 8° .

Art. 34.

Wallex - Le droit en Wallonie

Le loyer annuel, hors les abattements visés à l'article 32 , établi conformément aux articles 30 à 32 *(soit, les articles 30 , 31 et 32)* , 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 un an au moins, de plus de 20 % celles d'un ménage à revenus modestes.

Le loyer annuel, pour un ménage dont, depuis un an au moins, les revenus dépassent (*de plus de 20 % –* AGW du 19 décembre 2008, art. 9, 1°) ceux d'un ménage à revenus modestes, (*est limité à 125 % de la valeur locative normale* – AGW du 19 juillet 2012, art. 23) .

(*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 paragraphe et s'il occupe, à cette même date, le même logement depuis dix ans au minimum;

– ou s'il quitte un logement non proportionné en application de l'article 21 – AGW du 19 décembre 2008, art. 9, 2°) .

Art. *(35* .
Si le locataire loue un logement non proportionné et pour autant que le ménage ne comporte pas de membre handicapé, le locataire paie, en plus du loyer calculé conformément aux articles 29 à 34 (soit, les articles 29, 30, 31, 32, 33 et 34) du présent arrêté, un supplément de 25 euros lorsque le logement dispose d'une chambre excédentaire, de 60 euros lorsque le logement dispose de deux chambres excédentaires, de 100 euros lorsque le logement dispose de trois chambres excédentaires, de 150 euros lorsque le logement dispose de quatre chambres excédentaires ou plus.

Toutefois, l'alinéa précédent n'est pas applicable si le locataire est demandeur d'une mutation vers un logement proportionné dans le respect du prescrit de l'article 17 bis , §1er du présent arrêté – l'AGW du 19 juillet 2012, art. 24) .

Titre III
Du logement moyen

Chapitre premier
Champ d'application

Art. 36.
(... – AGW du 19 juillet 2012, art. 25)

Chapitre II
De l'attribution des logements

Art. 37.
(... – AGW du 19 juillet 2012, art. 25)

Chapitre III
De la fixation du loyer

Art. 38.
(... – AGW du 19 juillet 2012, art. 25)

Chapitre IV
Du régime locatif

Wallex - Le droit en Wallonie

Art. 39.
(... – AGW du 19 juillet 2012, art. 25)

Art. 40.
(... – AGW du 19 juillet 2012, art. 25)

Chapitre V
De l'information, de la motivation et des voies de recours

Art. 41.
(... – AGW du 19 juillet 2012, art. 25)

Titre IV
Du logement à loyer d'équilibre

Chapitre premier
Champ d'application

Art. 42.
Le présent titre est applicable à la location de logements répertoriés dans une liste établie selon les conditions et modalités énoncées à l'article 43 du présent arrêté.

Art. 43.
§1er. La société transmet, au plus tard le premier septembre de chaque année, à la Société wallonne, la liste des logements qu'elle propose d'inscrire dans le répertoire visé à l'article 42 , accompagnée d'une note motivant le choix des logements, du montant du loyer de base qu'elle propose d'appliquer à chaque logement répertorié et de l'avis favorable de la commune sociétaire sur le territoire de laquelle sont situés les logements répertoriés.

Le montant du loyer de base est déterminé par comparaison avec la valeur locative d'un logement similaire dans la commune.

Le nombre de logements proposés ne peut dépasser, par année, le nombre de logements sociaux mis en vente dans la même commune.

§2. La société wallonne recense les logements sur la base des propositions émises conformément au §1er et établit une liste qu'elle soumet pour approbation au Ministre, ainsi que les loyers à appliquer, au plus tard le 1er novembre de chaque année, pour l'exercice suivant.

La liste approuvée est notifiée par la Société wallonne à chaque société concernée.

Chapitre II
De l'attribution des logements

Art. 44.
§1er. La société tient un registre séparé, établi selon les modalités déterminées par la Société wallonne, des demandes de candidatures des logements repris sur la liste visée à l'article 42 du présent arrêté.

§2. Le logement est attribué au ménage dont la demande est la plus ancienne.

§3. Le loyer annuel ne peut dépasser 25 % des revenus du ménage.

§4. Le locataire ne peut détenir un logement en pleine propriété ou en usufruit, sauf s'il s'agit d'un logement non améliorable, inhabitable ou inadapté.

Wallex - Le droit en Wallonie

Chapitre III
Du régime locatif

Art. 45.

§1er. Sans préjudice des articles 43 et 45, §2 , les relations entre la société et ses locataires sont régies par le Code civil.

La sous-location est interdite.

§2. Les redevances, consommations et frais mis à charge du locataire sont établis conformément à l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 portant réglementation des charges locatives à la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés agréées par celle-ci.

Art. 46.

§1er. La société transmet annuellement, pour le 31 mars au plus tard, à la Société wallonne un rapport, suivant le modèle établi par celle-ci, évaluant l'impact financier de l'opération et portant notamment:

– sur l'ensemble des loyers perçus ventilés par type de logement;

– sur la différence entre le montant des loyers perçus et les loyers calculés conformément à la location de logements sociaux ou moyens.

§2. La Société wallonne transmet au Ministre, annuellement, une évaluation globale de l'application du loyer d'équilibre.

Chapitre IV
De l'information, de la motivation et des voies de recours

Art. 47.

Le chapitre III du titre II du présent arrêté s'applique à la location des logements à loyer d'équilibre.

Titre V
Du logement loué à des étudiants

Chapitre premier
Champ d'application

Art. 48.

Le présent titre est applicable à la location, au bénéfice d'étudiants au sens de l'article 1er, 16° du présent arrêté de logements dont la société est propriétaire.

La société peut confier la gestion (*des unités de logement collectif louées* – AGW du 19 juillet 2012, art. 27) à des étudiants au pouvoir organisateur d'un établissement d'enseignement secondaire ou supérieur ou d'une université.

Chapitre II
De l'attribution du logement

Art. 49.

La société tient un registre séparé, actualisé annuellement, établi selon les modalités déterminées par la Société wallonne, des demandes de candidatures (*pour des unités de logements collectifs* – AGW du 19 juillet 2012, art. 29) qu'elle réserve à la location pour étudiants.

Art. 50.

Wallex - Le droit en Wallonie

(*L'unité de logement est attribuée* – AGW du 19 juillet 2012, art. 30) à l'étudiant dont la demande est la plus ancienne.

Chapitre III
Du régime locatif

Art. (*51* .
La société donne ses unités de logements en location sur base d'un contrat-type de bail repris en annexe 8 du présent arrêté, conclu pour une période de 12 mois maximum renouvelable.

Il peut être mis fin au bail par le locataire à tout moment, moyennant un congé de trois mois.

Le contrat-type de bail contient les modalités selon lesquelles la société donne congé au locataire.

Toute clause contraire aux dispositions du contrat-type de bail est inopposable au locataire.

L'étudiant n'est pas tenu de faire élection de domicile dans le logement pris en location.

La société donne en location une unité de logement au même étudiant pour une durée de six ans maximum – AGW du 19 juillet 2012, art. 31) .

Art. 52.
§1er. Si l'étudiant dispose de revenus, les conditions de revenus et patrimoniales visées à l'article 1er, 29° et 30° du Code s'appliquent.

S'il ne dispose pas de revenus, seules les conditions de revenus du ménage qui en a la charge sont prises en considération.

§2. L'article 3, §2 et §3, du présent arrêté est d'application.

Art. 53.
Les articles (*18 et 25* – AGW du 19 juillet 2012, art. 32) du présent arrêté sont d'application.

Chapitre IV
De l'information, de la motivation et des voies de recours

Art. 54.
Le chapitre III du titre II du présent arrêté s'applique à la location des logements loués à des étudiants.

Titre *V bis*
Du logement loué aux ménages visés à l'article 1er, 18°

Chapitre *premier*
Champ d'application

Art. (*54* bis .
Le présent titre est applicable à la location de logements au bénéfice des personnes visées à l'article 1er, 18° , qui ont introduit, au plus tard le 15 avril 2010, une demande de logement auprès du Centre public d'aide sociale de la ville de Liège – AGW du 11 mars 2010, Art. 1er) .

Chapitre *II*
De l'attribution du logement

Art. (*54* ter .

Wallex - Le droit en Wallonie

Tout logement vacant entre le 1er février et le 30 avril 2010 est attribué par les comités d'attribution des sociétés de logement de service public implantées sur le territoire de la ville de Liège et/ou dans les communes contigües, prioritairement, au ménage visé à l'article 54 bis dont les revenus imposables globalement sont les plus faibles, arrondis à la dizaine d'euros inférieure – AGW du 29 janvier 2010, art. 2) .

Chapitre *III*
Du régime locatif

Art. (*54* quater .
Le ménage est hébergé pour une période maximale de six mois. À l'expiration de cette période, si le ménage est toujours privé de logement suite à la catastrophe, la société peut lui accorder une nouvelle période d'occupation de six mois au maximum.

La relation entre la société et le ménage est réglée par une convention d'occupation précaire définie par arrêté ministériel – AGW du 29 janvier 2010, art. 2) .

Art. (*54* quinquies .
Le montant de l'indemnité mensuelle d'occupation ne peut être supérieur à 20 % des revenus.

Ce montant englobe toutes les charges, à l'exception de celles relatives à l'eau, au gaz, à l'électricité, au chauffage, à la télédistribution et au téléphone – AGW du 29 janvier 2010, art. 2) .

Ce titre V *bis* a été inséré par l'AGW du 29 janvier 2010, art. 2) .

Titre VI
Dispositions abrogatoires

Art. 55.
Sont abrogés:

– 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;

– l'arrêté ministériel du 15 février 1996 déterminant pour les habitations gérées par la Société wallonne ou les sociétés agréées par celle-ci, les modalités d'introduction des demandes de candidatures, les règles de procédure en cas de réception d'une demande incomplète ainsi que la procédure et les modalités de confirmation d'une candidature admise;

– l'arrêté ministériel du 21 avril 1995 déterminant la forme du registre des candidatures pour une habitation de la Société wallonne et des sociétés agréées par celle-ci;

– l'arrêté ministériel du 15 février 1996 organisant les modalités du recours du candidat locataire à une habitation de la Société wallonne ou des sociétés agréées par celle-ci;

– l'arrêté ministériel du 15 juin 2001 établissant le contrat-type de bail régissant la location des logements sociaux gérés par les sociétés de logement de service public;

– l'arrêté ministériel du 20 octobre 1992 établissant les règles générales auxquelles doivent se conformer la Société wallonne du Logement et les sociétés agréées par celle-ci pour déterminer le coefficient visé à l'article 15, §1er, 2e alinéa, de l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 13 juin 1991 relatif à la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés agréées par celle-ci, modifié par l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 23 juillet 1992.

Titre VII
Dispositions transitoires

Art. 56.

Wallex - Le droit en Wallonie

La société qui reçoit des logements en application des opérations de fusions ou de restructurations des sociétés de logements de service public telles qu'adoptées par le Gouvernement wallon en sa séance du 18 octobre 2001 ou telles qu'adoptées ultérieurement par le Gouvernement wallon maintient, pour les locataires occupant ces logements à la date du transfert de leur propriété, le montant du loyer, tel qu'appliqué lors du dernier calcul du loyer établi par la société cédante, et ce pour une durée de trois ans.

Art. 57.
Les baux conclus après l'entrée en vigueur du présent arrêté sont soumis aux dispositions du présent arrêté.

Art. 58.
Les points de priorité des ménages candidats-locataires à la date de l'entrée en vigueur du présent arrêté leur restent acquis.

Art. 59.
(... – AGW du 19 juillet 2012, art. 47)

Art. 60.
Pour la première fois, la société soumet le projet de règlement spécifique, visé à l'article 17, §4 du présent arrêté, à la Société wallonne pour le 1er janvier 2008 au plus tard.

Pour la première fois, la société wallonne soumet la liste, visée à l'article 43, §2 du présent arrêté, pour approbation au Ministre pour le 1er janvier 2008 au plus tard.

(*La Société wallonne est autorisée à régulariser la liquidation des émoluments et des jetons de présence aux conditions visées à l'article 4 du présent arrêté, depuis la première audience tenue par la Chambre de recours* – AGW du 19 décembre 2008, art. 16) .

Titre VIII
Entrée en vigueur

Art. 61.
§1er. Le présent arrêté entre en vigueur le 1er janvier 2008.

§2. Par dérogation au §1er, l'article 13, §2 du présent arrêté entre en vigueur à la date fixée par le Gouvernement.

§3. La procédure de recours réglée par les articles 8 et suivants s'applique aux décisions de la société prises après le 1er janvier 2008.

Art. 62.
Le Ministre du Logement est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Namur, le 06 septembre 2007.

Le Ministre-Président,

R. DEMOTTE

Wallex - Le droit en Wallonie

Le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial,

A. ANTOINE

Annexe 1re - 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, x2, 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, x = x1.
Si RA est supérieur à 7.500 euros et inférieur à 15.000 euros, x = x1 + (x2 - x1)(RA - 7.500)/7.500.
Si RA est égal ou supérieur à 15.000 euros, x = x2.
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 X1 et X2 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.

Annexe 2. - Tableau des coefficients d'actualisation

Tableau des coefficients dactualisation pour le calcul des prix de revient actualisés au 1.1.2008			
Année	Coefficient	Année	Coefficient
-	-	-	-
1914	102,6891	1961	3,9156
1915	70,0146	1962	3,9419
1916	53,7435	1963	3,7922
1917	40,0944	1964	3,4720
1918	35,8928	1965	3,6020
1919	32,6584	1966	3,3785
1920	29,7403	1967	3,3198
1921	27,7014	1968	3,3498
1922	25,3028	1969	3,2026
1923	24,3728	1970	2,9929

Wallex - Le droit en Wallonie

1924	21,8250	1971	2,9118
1925	26,4120	1972	2,7653
1926	23,3678	1973	2,5454
1927	20,6306	1974	2,0041
1928	17,4033	1975	1,8534
1929	14,9346	1976	1,7407
1930	16,3834	1977	1,6191
1931	19,6971	1978	1,6057
1932	21,7550	1979	1,5817
1933	25,1762	1980	1,5214
1934	25,4151	1981	1,5562
1935	24,5055	1982	1,5913
1936	22,4848	1983	1,6282
1937	19,1545	1984	1,5866
1938	15,2300	1985	1,5306
1939	18,3851	1986	1,4908
1940	13,4047	1987	1,5242
1941	9,6268	1988	1,4839
1942	8,2872	1989	1,4404
1943	6,3133	1990	1,4029
1944	5,4435	1991	1,3539
1945	4,4982	1992	1,3189
1946	4,3320	1993	1,2884
1947	3,8121	1994	1,2736
1948	4,0484	1995	1,2572
1949	4,1916	1996	1,2350
1950	3,9709	1997	1,2139
1951	3,5496	1998	1,2000
1952	3,6535	1999	1,1824
1953	4,1160	2000	1,1664
1954	4,0310	2001	1,1450
1955	4,3233	2002	1,1169
1956	4,0742	2003	1,0927
1957	3,7855	2004	1,0711
1958	4,0832	2005	1,0528
1959	4,2080	2006	1,0187
1960	3,9483	2007	1,0000

Wallex - Le droit en Wallonie

Annexe 3

Charte des sociétés et des locataires

PREAMBULE

La présente charte a pour objectif de rappeler les principes des droits et obligations réciproques de la société, propriétaire du logement, et du locataire, occupant un logement social, tous deux parties prenantes au bail.

Cette charte n'a en rien vocation à remplacer le contrat de bail ou le règlement d'ordre intérieur. Elle ne crée pas d'obligations ou de droits nouveaux.

Monsieur, Madame ....., locataires du logement situé à .....

En notre/ma qualité de locataire,

Et la Société .....

En qualité de propriétaire du logement,

A l'entrée dans les lieux,

Le locataire s'engage à prendre connaissance du contrat de bail (et de ses annexes) qu'il signe.

(... – AGW du 19 juillet 2012, art. 33)

La société et le locataire s'engagent ensemble à réaliser un état des lieux d'entrée le plus complet possible.

En cours de bail,

Le locataire s'engage à occuper personnellement son logement, en bon père de famille et à respecter les espaces communs et les espaces verts mis à sa disposition (hall, ascenseurs, jardins, aire de jeu,...).

De manière générale, le locataire veille à adopter un comportement respectueux de la tranquillité du voisinage et de son environnement.

Le locataire s'engage à informer la société de tout changement de sa situation professionnelle, de sa situation familiale et de sa situation patrimoniale et à répondre à toutes les demandes de renseignements de la société.

Il s'engage à signaler, sans délai, à la société tout dégât ou dommage survenu à son logement et à prendre les mesures pour éviter d'aggraver le dommage. La société s'engage à informer le locataire du suivi de sa demande, dans les dix jours de la réception de la demande.

Le locataire s'engage à payer son loyer le 10 de chaque mois.

En cas de difficultés financières, il en informe au plus vite la société. Le locataire, en accord avec la société, s'engage à appliquer le plan d'apurement de ses arriérés de loyers, défini de commun accord.

En plus de son loyer, le locataire paie les charges afférentes à son logement, sur base d'un décompte annuel établi par la société. Celle-ci s'engage à donner toutes les explications et justificatifs concernant ces charges.

En tout temps,

La société s'engage à informer le locataire du suivi de toute demande ou de toute plainte qu'il formulerait, dans les dix jours de leur réception.

La société s'engage à assurer des services d'accueil et d'information, à des heures et en des lieux accessibles à tous.

La société s'engage à communiquer au locataire les mesures prises en matière d'accueil et d'accompagnement social.

La société s'engage à promouvoir la participation de ses locataires aux activités communautaires mises en œuvre pour favoriser la vie associative.

Elle veille à proposer un logement proportionné à la composition de ménage du locataire.

Elle veille à faciliter son déménagement éventuel.

Elle s'engage à communiquer au locataire les coordonnées de personnes de référence qu'il est possible de contacter en cas de situation d'urgence.

Wallex - Le droit en Wallonie

La société assiste le locataire dans ses démarches administratives relatives à la location de son logement.
Pour la société, le locataire,

Annexe 4

Cette annexe a été remplacée par l'AGW du 19 juillet 2012, art. 34.Cette annexe a été remplacée par l'AGW du 19 juillet 2012, art. 34.

Annexe 5

CONTRAT-TYPE DE BAIL
1. La société ..... dont l'adresse (siège social) est la suivante:
société de logement de service public agréée par la Société wallonne du Logement, et représentée par
ci-après dénommée « LA SOCIÉTÉ »
et
2. Monsieur ..... et Madame .....
dont l'adresse est la suivante:
s'obligeant solidairement et indivisiblement,
ci-après dénommé(s) « LE LOCATAIRE »,
ONT CONVENU CE QUI SUIT:
Article 1er. Caractère social du logement.
La société donne un logement social en location, grâce à l'intervention financière de la Région wallonne.
Ce logement a été attribué en tenant compte, notamment, de la situation sociale, familiale et financière du locataire.
La durée du bail, le calcul du loyer et des charges du locataire, ainsi que les modalités de constitution de la garantie locative font l'objet de règles spécifiques, arrêtées par le Gouvernement wallon. Ces règles peuvent, le cas échéant, être modifiées en cours de bail.
Le présent bail est conforme au modèle annexé à l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 relatif à la location des logements sociaux gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public, que la société doit respecter.
Article 2. Description du logement.
La société donne en location au locataire:
*** une maison;**
*** un appartement,**
situé(e) rue . . . . . ., n° . . . .. bte . . . . . à (code postal et commune) . . . . . .
Le logement se compose de ..... hall, ... cuisine, ... living, ... véranda, ... salle de bains, ... chambre(s), ... W.C., ... grenier, ... chaufferie, ... cave(s), ... garage.
Le locataire reconnaît avoir reçu en location un logement conçu spécifiquement pour:
*** une personne âgée de plus de 65 ans;**
*** un ménage comprenant une personne âgée de plus de 65 ans;**
*** une personne handicapée;**
*** (... – AGW du 19 juillet 2012, art. 35)**
Un état des lieux est établi avant sa mise à la disposition du locataire:
*** à l'amiable, par la société et le locataire;**
*** par un expert désigné de commun accord, la société et le locataire supportant chacun la moitié des frais.**
Cet état des lieux reste annexé au présent bail.
Article 3. Destination du logement.
Le locataire occupe le logement comme habitation privée. Toute autre affectation est interdite.

Wallex - Le droit en Wallonie

Article 4. Occupation du logement.
(... – AGW du 19 juillet 2012, art. 36) Le locataire est tenu d'occuper personnellement le logement, d'y résider et d'y élire domicile.
Il ne peut en transmettre la jouissance à quelque titre que ce soit, même en cas de décès.
Toute cession ou sous-location, même partielle, est interdite.
Le logement ne peut être occupé, en tant que résidence principale, que par des personnes faisant partie du ménage du locataire et qui y sont domiciliées et renseignées comme telles à la société.
Au moment de l'entrée en vigueur du présent bail, la composition du ménage du locataire est la suivante:

Nom et prénom	Date de naissance	Lien de parenté, d'alliance
		locataire

Toute modification de cette composition de ménage au cours de la location doit être communiquée par écrit à la société, dans un délai de huit jours.
Article 5. Propriété d'un autre logement.
Dans le cas où le locataire ou l'un des membres du ménage occupant le logement acquiert la jouissance entière d'un logement en propriété, usufruit ou emphytéose, le locataire est tenu de notifier cette acquisition dans le mois à la société, sans préjudice de l'article 18, §2 du présent bail.
Article 6. Durée du bail.
Le présent bail prend effet le .....
La mise du logement à la disposition du locataire est toutefois soumise aux conditions suivantes:
*** la signature de l'état des lieux (voir article 2);**
*** la constitution de la garantie locative (voir article 10);**
*** le paiement du premier mois de loyer (voir article 9).**
Ce bail est conclu pour une durée de neuf années (*ou pour la durée restante du droit d'habitat* – AGW du 19 juillet 2012, art. 37, 1°) . À défaut de congé notifié dans les délais visés aux articles 17 et 18 du présent bail, celui-ci est prorogé pour une nouvelle durée de neuf ans.
(... – AGW du 19 juillet 2012, art. 37, 2°)
Article 7. Calcul du loyer.
§1er. Principes.
Le loyer est calculé conformément à la réglementation relative à la fixation du loyer des logements sociaux situés sur le territoire de la Région wallonne.
§2. Loyer au début du bail.
Le loyer mensuel au moment de l'entrée en vigueur du présent bail est de ..... euros.
Une fiche de calcul expliquant comment ce loyer est établi est remise au locataire lors de la signature du bail.
§3. Révision du loyer.
Le locataire communique à la société tout élément influençant le calcul de son loyer, telles notamment les modifications de ses revenus et de ceux des membres de son ménage.
La société révise le loyer au 1er janvier de chaque année et dans les cas prévus par la réglementation.
Une fiche de calcul expliquant comment le loyer est révisé est envoyée au locataire au plus tard le 15 décembre précédant la modification annuelle du loyer.
Article 8. Charges locatives.
En plus du loyer, le locataire paie les charges locatives (frais et consommations).

Wallex - Le droit en Wallonie

Le paiement des charges locatives est effectué par provisions mensuelles ajoutées au montant du loyer.
Un décompte annuel des charges est effectué chaque année par la société.
A la date d'entrée en vigueur du présent bail, la provision mensuelle est fixée à ..... euros.
Les provisions mensuelles sont revues annuellement et communiquées au locataire au moins quinze jours avant leur prise d'effet.
Article 9. Paiement du loyer et des charges.
§1er. Quand faut-il payer?
Le premier loyer et la première provision pour charges doivent être payés avant la mise à disposition du logement. Les loyers suivants, augmentés de la provision pour charges, doivent être payés au plus tard le 10 du mois en cours.
Le loyer de tout mois commencé est dû intégralement.
§2. Comment faut-il payer?
Le loyer doit être payé sur le compte financier no ....., les frais de versement ou de virement étant à charge du locataire.
Le loyer peut également être payé au siège (bureaux) de la société ou à tous autres endroits désignés par la société.
§3. Non-paiement du loyer ou des charges.
Sans préjudice du droit d'initier une procédure judiciaire en vue de la résiliation du contrat de bail, si le loyer ou les charges n'ont pas été payés, ou ne l'ont pas été complètement, vingt jours après la date fixée, les sommes restant dues produisent intérêt au taux légal sans mise en demeure.
Ces intérêts de retard sont calculés à partir du premier jour du mois suivant jusqu'au dernier jour du mois durant lequel le paiement est effectué.
Le locataire supporte également les frais de rappel (timbres postaux et frais de secrétariat).
§4. Remboursements.
Les sommes que le locataire aurait payées en trop lui sont remboursées. Si l'excédent de paiement est imputable à la société, ces sommes sont productives d'intérêts calculés conformément au §3.
Article 10. Garantie locative.
Le montant de la garantie locative est de ..... euros.
Le locataire:
*** verse la totalité de la garantie avant que le logement soit mis à sa disposition;**
*** effectue à ce moment un premier versement de 50 pourcents de ce montant, le solde étant versé en ..... mensualités de ..... euros;**
*** produit un engagement du centre public d'action sociale donnant à la société une garantie équivalente.**
La société verse les sommes remises par le locataire sur un compte individuel et producteur d'intérêt, ouvert à son nom auprès de la Société wallonne du Logement.
Article 11. Occupation, entretien et réparations.
§1er. Principes.
Le locataire s'engage à occuper et à utiliser les lieux loués « en bon père de famille », conformément à l'article 1728 du Code civil.
Le locataire est tenu de se conformer aux dispositions du règlement d'ordre intérieur, dont un exemplaire, signé par les parties, est annexé au bail.
Toute disposition du règlement d'ordre intérieur contraire aux dispositions du présent bail est sans valeur.
§2. Entretien et réparations locatives.
Les réparations locatives et l'entretien courant sont à charge du locataire.
Les travaux intérieurs de peinture et de tapissage souhaités par le locataire sont également à sa charge.

Wallex - Le droit en Wallonie

L'entretien des appareils à gaz de production d'eau chaude sanitaire et des conduits y afférents, pour autant qu'il s'agisse d'appareils qui équipaient le logement au début du bail ou qui ont été installés en cours de bail par la société, est assuré par cette dernière.
Les réparations qui résultent de l'usure normale, de la vétusté, d'un cas de force majeure et d'un vice de l'immeuble sont à charge du bailleur.
Le locataire s'engage, pour sa propre sécurité et celle des autres occupants éventuels, à maintenir les détecteurs d'incendie en parfait état de fonctionnement.
§3. Prescriptions techniques.
Pour l'utilisation et l'entretien des installations techniques, telles que: détecteurs d'incendie, installations électriques, de chauffage, de production d'eau chaude, de ventilation, et les ascenseurs, le locataire s'engage à observer les prescriptions données par les fabricants et les installateurs, ainsi que les directives de la société.
§4. Locataire en défaut d'exécuter les travaux d'entretien.
Si le locataire n'exécute pas ou ne fait pas exécuter à temps les travaux d'entretien et de réparation qui sont à sa charge, la société a le droit de les faire exécuter elle-même pour le compte du locataire.
Elle envoie préalablement une mise en demeure par lettre recommandée laissant, sauf urgence particulière, un délai minimum de quinze jours pour s'exécuter.
Le locataire doit rembourser à la société les sommes ainsi dépensées dans le mois de leur facturation.
§5. Obligation d'informer la société en cas de dommage - réparation.
Le locataire doit, dès l'apparition d'un dommage, signaler à la société les réparations qui sont à charge de celle-ci et qui s'avèrent nécessaires.
À défaut d'avoir averti la société, le locataire est tenu pour personnellement responsable de toute aggravation de l'état des biens loués.
Lors des tentatives d'effraction ou à l'occasion d'actes de vandalisme, en l'absence de faute du locataire, le propriétaire supporte le coût de la réparation des dégâts causés à l'immeuble.
Le locataire veille à déclarer immédiatement le vol et les dégâts à la police. Il utilise le procès-verbal ainsi dressé comme moyen de preuve et le transmet à son assureur et au propriétaire.
§6. Libre accès au logement.
Le locataire s'engage à laisser le libre accès aux délégués des sociétés de services chargées de l'entretien, du relevé et de l'enlèvement des compteurs et autres appareils, ainsi que de tout entretien pendant toute la durée du bail.
La demande d'accès au logement est adressée par la société au locataire au moins huit jours avant la date de la visite du délégué.
Article 12. Travaux réalisés par la société.
Le locataire doit tolérer sans indemnisation l'exécution de tous travaux effectués pour le compte de la société en cours de bail, même si leurs délais d'exécution dépassent quarante jours.
Les délais d'exécution des travaux sont communiqués au locataire au moins trente jours avant leur exécution, sauf cas de force majeure.
Si les travaux sont de nature à rendre le bien inhabitable, la société propose au locataire son relogement pour la durée des travaux.
Article 13. Transformations faites par le locataire.
§1er. Principes.
Aucune transformation du logement ne peut être effectuée sans l'accord préalable et écrit par la société.
Toute transformation, même autorisée, doit être effectuée dans le respect des règles de l'art et dans le respect des lois et règlements (par exemple en matière d'urbanisme ou de sécurité), et ceci sous la seule et entière responsabilité du locataire.
§2. Remise en état du logement.

Wallex - Le droit en Wallonie

En cas de transformation autorisée par la société, le locataire peut, à la fin du bail, soit remettre le logement dans son état d'origine, soit d'abandonner à la société les transformations opérées, sans avoir droit à une indemnisation.
En cas de transformation effectuée sans l'accord préalable et écrit de la société, celle-ci peut, à tout moment, exiger que le locataire remette le logement dans son état d'origine, sans qu'il n'ait droit à une indemnisation.
Article 14. Toits et façades du logement.
Sauf accord préalable et écrit de la société, le locataire ne peut faire usage ni du toit de l'immeuble, ni de la façade, ni de toute autre partie extérieure du bien loué pour y installer ou y apposer quoi que ce soit.
Article 15. Recours et empiètements.
Le locataire doit signaler sans délai à la société tout recours des voisins ou des autorités administratives, ainsi que tout empiètement affectant le logement.
À défaut, la société se réserve le droit de demander une indemnisation pour le dommage subi.
Article 16. Assurance incendie.
§1er. Le locataire s'engage à souscrire une police d'assurances du type « intégrale incendie » garantissant à la fois ses meubles et sa responsabilité locative, et ce pendant toute la durée de l'occupation.
Les périls suivants doivent être couverts:
*** Incendie et périls accessoires.**
*** Tempête et grêle.**
*** Dégâts des eaux.**
*** Bris de vitrage.**
*** Responsabilité civile immeuble.**
Le locataire est tenu de prévoir une couverture suffisante pour assurer une indemnisation totale en cas de sinistre (totalité du coût de reconstruction de l'immeuble).
§2. Dans le cas où la société lui signale par écrit qu'elle a souscrit, pour le logement, une police « intégrale incendie » avec abandon de recours envers le locataire, la police d'assurance « intégrale incendie » du locataire ne doit couvrir que les risques non supportés par la société et notamment les meubles et le recours des voisins.
§3. La société peut demander à tout moment au locataire:
1. de lui remettre une copie de sa police d'assurances;
2. d'apporter la preuve du paiement de la prime d'assurances.
Article 17. Congé donné par le locataire.
Le locataire peut mettre fin au présent bail à tout moment, moyennant un congé de trois mois notifié par lettre recommandée à la poste et prenant cours le premier jour du mois qui suit celui au cours duquel le congé est donné.
Ce délai peut être modifié d'un commun accord après notification du congé.
(... – AGW du 19 décembre 2008, art. 13)
(***Article 17*** **bis . Décès du locataire**
Le bail est résolu d'office en cas de décès du locataire – AGW du 19 décembre 2008, art. 14) .
Article 18. Congé donné par la société.
(*§1er. La société peut donner renon au présent bail à tout moment, moyennant un congé de trois mois notifié par lettre recommandée, dans les cas suivants:*
1° lorsque le locataire fournit des déclarations inexactes ou incomplètes relatives à la composition du ménage ou aux renseignements nécessaires au calcul du loyer;
2° lorsque le ménage occupant ne respecte pas les dispositions du contrat de bail ou du règlement d'ordre intérieur;
3° lorsqu' il y a résiliation de la convention de services conclue par le locataire avec l'association gérant la cellule d'aide à la vie journalière dans le cas d'un logement intégré dans une cellule A.V.J. (aide à la

Wallex - Le droit en Wallonie

vie journalière).

§2. Au 1er janvier qui suit l'expiration d'un triennat ou à l'expiration de la période pour laquelle il a été conclu, la société peut mettre fin au bail, moyennant un congé de six mois notifié par lettre recommandée, dans les cas suivants:

1° lorsque le locataire détient un logement en pleine propriété ou en usufruit, sauf s'il s'agit d'un logement non améliorable, inhabitable ou inadapté;

2° lorsque le logement comporte au moins 4 chambres et n'est plus proportionné, à l'exception des ménages dont un membre a plus de 70 ans ou est handicapé et des cas visés à l'article 1er, 15°, alinéa 3 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne ou par les sociétés de logement de service public;

3° lorsque le logement spécialement conçu pour des personnes âgées de plus de 65 ans ou pour des étudiants, ou adapté pour des personnes handicapées, a été loué à une personne n'appartenant pas à ces catégories et dont aucun membre du ménage ne relève de ces catégories, et qu'une personne répondant à la spécificité du logement, a introduit sa candidature auprès de la société, remplit toutes les conditions pour obtenir le logement et qu'aucun autre logement adapté à cette personne ou conçu spécifiquement pour ces personnes ne soit vacant.

§3. À l'expiration de la période pour laquelle il a été conclu, la société peut mettre fin au bail, moyennant un congé notifié par lettre recommandée au moins six mois avant l'échéance, lorsque les conditions de revenus du locataire ne respectent plus l'article 3, §2 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne ou par les sociétés de logement de service public.

§4. La société doit entendre le locataire, si celui-ci le souhaite.

Le congé donné conformément aux §§1er, 2 et 3 est motivé et prend cours le premier jour du mois qui suit celui au cours duquel le congé est donné – AGW du 19 juillet 2012, art. 38) .

§5. Le locataire peut quitter le logement plus tôt, à condition de notifier à la société, par courrier recommandé à la poste, un contre-préavis d'une durée d'un mois prenant cours le premier jour du mois qui suit celui au cours duquel il a été envoyé.

Article 19. Affichage et visites.

Pendant toute la durée du préavis, la société a le droit d'apposer des affiches sur la façade et de faire visiter le logement et ses dépendances, deux fois deux heures par semaine.

Le locataire et la société fixent une de ces deux séances de visite.

Article 20. Opposabilité de la résiliation du bail.

Toute résiliation du présent bail est opposable de plein droit aux personnes cohabitant avec le locataire, à l'exception de son conjoint ou son cohabitant légal au sens des articles 1475 et suivants du Code civil, à condition que la société ait connaissance de ce mariage ou de cette cohabitation légale.

Article 21. État des lieux de sortie.

§1er. Un état des lieux sera établi avant que le locataire ne restitue le logement à la société soit à l'amiable, par la société et le locataire (ou son représentant, muni d'une procuration en bonne et due forme), soit par un expert désigné de commun accord, la société et le locataire supportant chacun la moitié des frais.

§2. Si le locataire a déjà remis à la société les clés du logement loué et qu'il est absent à la date prévue pour procéder à l'état des lieux de sortie, la société lui notifie par lettre recommandée envoyée à la dernière adresse communiquée par celui-ci, une seconde date pour y procéder.

En cas de nouvelle absence du locataire, il peut être valablement procédé à l'état des lieux de sortie. Pour avoir la même valeur qu'un état des lieux contradictoire, il doit être dressé par la société en présence d'un délégué de la Société wallonne du Logement.

Article 22. Garantie locative en fin de bail.

§1er. Dans le cas de manquements éventuels du locataire à ses obligations (paiement de loyer, des charges, entretien du bien loué,...) la société peut disposer du compte de garantie, tant en principal qu'en intérêts, moyennant la production à la Société wallonne du Logement:

– soit un accord écrit, établi au plutôt à la fin du bail;

Wallex - Le droit en Wallonie

– soit d'une copie d'une décision judiciaire exécutoire.
§2. La garantie (principal et intérêt) devra être remise à la disposition du locataire s'il s'est acquitté de toutes les obligations découlant du bail.
Article 23. Contrôle.
Les délégués de la société et de la Société wallonne du Logement ont le droit de visiter le logement et ses dépendances pour y vérifier la bonne exécution des obligations résultant du bail, le respect des obligations imposées par la réglementation applicable, l'exécution des travaux autorisés et l'état des lieux loués.
Le locataire doit être prévenu au minimum 48 heures avant la visite.
Article 24. Litiges entre voisins.
Ni la Société wallonne du Logement, ni la société n'ont qualité pour arbitrer les litiges entre voisins.
Article 25. Dispositions fiscales.
§1er. Précompte immobilier.
Le précompte immobilier est à charge de la société.
Si le locataire peut bénéficier d'une réduction du précompte immobilier, il remplit le formulaire de demande et le remet à la société.
La société se charge alors d'introduire la demande auprès du Ministère des Finances.
La société rembourse au locataire la somme restituée par le Ministère des Finances ou la déduit des sommes éventuellement dues.
§2. Enregistrement du bail.
Les formalités d'enregistrement sont à charge de la société.
Article 26. Contestations.
Toute contestation relative au présent contrat est de la compétence des tribunaux du lieu de situation du logement.
Fait le ..... à .....
En trois exemplaires originaux, chaque partie signataire reconnaissant avoir reçu le sien.

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public.
Namur, le 6 septembre 2007.
Le Ministre-Président,
R. DEMOTTE
Le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial,
A. ANTOINE

Annexe 6

Fiche technique de calcul du loyer
Période: du 1er janvier au 31 décembre 2.....
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) =**

Wallex - Le droit en Wallonie

*** Loyer de base (LB):**
*** Loyer de base initial (Lb) =**
*** Complément au loyer de base initial (cl) =**
*** Travaux économiseurs d'énergie effectués en ..... (année)**
Loyer de base (LB) = Lb + cl =
III. PARAMETRES DE LA SOCIÉTÉ.
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 33).**
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.

Annexe 7
Annexe 8

Wallex - Le droit en Wallonie