

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](#).

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon du Logement, notamment les articles 94, §§1^{er} et 1^{er 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, §1^{er}, 2^e 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, §1^{er}, alinéa 1^{er}, 1^o, 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. 1^{er}.

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

1° Code: le Code wallon du Logement;

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 1^{er}, 28°, du Code;

7° locataire: le ménage qui a conclu un contrat de bail avec la société;

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 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 au sens de l'article 1^{er}, 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;

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 1^{er}, 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 1^{er} 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^{er} 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.

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 1^{er} 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) deux chambres si chacun des membres du couple, marié ou composé de personnes vivant ensemble maritalement, est âgé de moins de 35 ans;

d) deux chambres 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 ou pour deux enfants du même sexe et âgés de moins de dix ans;
- deux chambres pour enfants de sexe différent et si l'un d'entre eux a plus de six ans;
- une chambre supplémentaire par enfant handicapé.

Lors de l'attribution du logement, la société tient compte, pour l'application de l'alinéa 1^{er}, du ou des enfants bénéficiant de modalités d'hébergement chez l'un ou l'autre des membres du ménage, actées dans un jugement.

La société peut, dans des cas exceptionnels, et sur la base d'une décision motivée, prise sur avis conforme du commissaire de la Société wallonne, déroger à la disposition de l'alinéa 1^{er}.

La société peut déroger à la disposition de l'alinéa 1^{er}, avec l'approbation de la Société wallonne, pour un ensemble de logements collectifs partageant des espaces communautaires;

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

Titre II Du logement social

Chapitre premier De la charte des sociétés et des locataires

Art. 2.

Une charte des sociétés et des locataires, dont le modèle est repris en [annexe 3](#), est signée par la société, ainsi que par les locataires avant leur entrée dans les lieux.

Chapitre II Champ d'application

Art. 3.

§1^{er}. 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 1^{er}, 29° ou 30°, du Code:

- 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.

§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.

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;
- 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.

§1^{er}. 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 la Ministre de la Justice, 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.

§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, §1^{er}, 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 récusé 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 soixante jours 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.

§1^{er}. 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.

§1^{er}. 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 peut indiquer qu'il est candidat à l'attribution d'un logement auprès de plusieurs sociétés. Dans ce cas, 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](#)*) du présent arrêté.

§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.

§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 coté et paraphé par le Commissaire de la Société wallonne lors de l'enregistrement des opérations d'admission, de radiation, de refus ou de confirmation des candidatures.

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.

§1^{er}. 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.

§1^{er}. 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 1^{er} 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 1^{er} janvier et le 15 février, la demande admise à une date antérieure à la date du 1^{er} juillet, selon les modalités définies à l'article [12, §1^{er}](#).

§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, §1^{er}, alinéa 2](#), mentionnent qu'à défaut d'être confirmée chaque année, toute candidature est radiée.

Art. 15.

Sauf dérogation motivée accordée par le conseil d'administration de la société, la candidature d'un ménage ayant refusé un logement est radiée.

Elle ne peut être réintroduite qu'après un délai de six mois à dater du jour de la notification de l'attribution du logement.

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.

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

§2.

Tableau général des priorités	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
L'occupant 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 ».	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 le ménage qui, avec l'attestation du C.P.A.S. : - est victime d'un événement calamiteux; - est reconnu sans-abri; - quitte un logement, à cause de violences conjugales.	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. <i>(Le ménage dont un membre est domicilié depuis au moins trois ans, sans interruption, dans une des communes affiliées à la société auprès de laquelle il est candidat.</i>	6 5)
L'handicapé ou la personne qui a un handicapé à sa charge au sens du Code des impôts sur les revenus.	4
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'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 1er 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
Le demandeur d'emploi inoccupé.	2
La personne qui quitte un bateau pour lequel l'Etat accorde une prime de déchargement.	2

Ce tableau a été modifié par l'AGW du 17 juillet 2008, art. 1^{er}.

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.

§3. Le ménage bénéficie de deux points par année d'ancienneté de la demande de candidature.

§4. La société peut adopter un règlement spécifique qui précise:

1° des priorités:

– en déterminant une catégorie supplémentaire de candidats-locataires au regard des catégories visées au §2 du présent article (*à l'exception de la priorité attribuant 5 points au ménage dont un membre est domicilié depuis au moins trois ans sans interruption dans une des communes affiliées à la société auprès de laquelle il est candidat* – AGW du 17 juillet 2008, art. 2) ;

– en attribuant des points supplémentaires aux priorités visées au §2 du présent article (*à l'exception de la priorité attribuant 5 points au ménage dont un membre est domicilié depuis au moins trois ans sans interruption dans une des communes affiliées à la société auprès de laquelle il est candidat* – AGW du 17 juillet 2008, art. 2) ;

– pour l'attribution de logements dans un quartier déterminé, quant à la composition de famille ou quant aux revenus des candidats;

2° le pourcentage des logements attribués selon ce règlement spécifique par année civile.

Le règlement spécifique mentionne sa durée d'application.

Le règlement est révisable annuellement.

Le projet de règlement spécifique est soumis à l'approbation de la Société wallonne avant le 1^{er} septembre précédant le 1^{er} janvier de l'année pendant laquelle il entre en vigueur.

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.

La société classe les candidats sur deux listes:

- a) selon l'ancienneté des candidatures;
- b) selon le nombre de points, en application de l'article [17](#) .

Art. 20.

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

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.

Sauf application de l'article [11, §2](#) , 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^{er}, 15°](#) , ou en raison des revenus de son ménage, selon l'ordre chronologique des demandes de mutation.

Art. 22.

§1^{er}. Au cours d'une même année civile, la société peut attribuer un tiers des logements vacants aux ménages à revenus modestes.

§2. Au cours d'une même année civile, les logements vacants proportionnés sont attribués:

- a) pour minimum 40 %, aux ménages figurant sur la liste visée à l'article [19. a\)](#) , ayant le plus de points;
- b) pour minimum 40 %, aux ménages figurant sur la liste visée à l'article [19. b\)](#) , ayant le plus de points.

§3. A égalité de points, le logement est attribué en priorité au ménage dont la résidence principale est située, depuis la plus longue période, sur le territoire d'une commune détenant des parts dans le capital de la société concernée.

Art. 23.

Il ne peut être dérogé aux dispositions des articles 18 à 22 (soit, les articles [18](#) , [19](#) , [20](#) , [21](#) et [22](#)) du présent arrêté qu'en cas de force majeure attestée par le Bourgmestre de la commune, sur base d'une décision motivée, prise sur avis conforme du commissaire de la Société wallonne.

Chapitre V De la location

Section première Généralités

Art. 24.

§1^{er}. La société donne ses logements en location sur la base d'un contrat-type de bail, repris en [annexe 5](#) du présent arrêté.

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

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

§4. Toute clause contraire aux dispositions du contrat-type de bail visées à l'alinéa 1^{er} est inopposable au locataire.

Art. 25.

§1^{er}. 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 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.

§1^{er}. 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. 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, §1^{er}](#), 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, §1^{er}](#), 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.

§1^{er}. 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 1^{er} janvier.

§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 1^{re}](#) .

Art. 31.

Pour l'application de l'article [30](#) , la société additionne les revenus du locataire visés à l'article [1^{er}, 8^o](#) du présent arrêté.

Art. 32.

§1^{er}. 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 1^{er} 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 [1^{er}, 8^o](#) .

Art. 34.

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

Art. 35.

Si le locataire loue un logement non proportionné comportant au moins deux chambres excédentaires 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 par mois et par chambre excédentaire, la première de ces chambres étant exemptée de ce supplément.

Titre III

Du logement moyen

Chapitre premier

Champ d'application

Art. 36.

§1^{er} Le présent titre est applicable à la location de logements moyens gérés par la Société wallonne ou par les sociétés.

§2. Le ménage répond aux conditions de revenus et patrimoniales visées à l'article 1^{er}, 31° du Code, à l'attribution du logement et en cours de bail.

L'article [3. §3](#) du présent arrêté est d'application.

§3. À la demande de la société, le Ministre peut accorder une dérogation à la condition de revenus minimum visée à l'article 1^{er}, 31° du Code, lorsque les logements moyens sont implantés sur le territoire d'une commune comportant une zone d'initiative privilégiée visée à l'article 79, §2, 1°, du Code.

§4. En cas d'impossibilité de louer un logement pendant plus de trois mois, la société peut le donner en location à un ménage à revenus modestes pour une période maximale de trois ans non renouvelable.

Chapitre II

De l'attribution des logements

Art. 37.

Le logement vacant proportionné est attribué au ménage à revenus moyens dont les revenus imposables globalement sont les plus faibles, arrondis à la dizaine d'euros inférieure.

A priorité égale, le logement est attribué au ménage dont la demande, inscrite dans le registre établi selon les modalités déterminées par la Société wallonne, est la plus ancienne.

Chapitre III

De la fixation du loyer

Art. 38.

Le loyer initial, calculé sur la base annuelle, est égal à cinq pourcent du prix de revient du logement.

Le loyer visé à l'alinéa premier est adapté au 1^{er} janvier de chaque année: il est égal à 5 pourcent du coût du logement actualisé. Cette actualisation s'établit selon les mêmes critères et modalités que ceux adoptés par le présent arrêté concernant la location des logements sociaux.

Chapitre IV

Du régime locatif

Art. 39.

§1^{er}. Sans préjudice des articles [36. §§2 à 4](#) , [38](#) , [39. §2](#) , et [40](#) du présent arrêté, 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.

§3. Préalablement à la première mise en location des logements moyens, la société transmet à la Société wallonne le calcul des loyers initiaux visés à l'article [38](#) , ventilés par type de logement.

Art. 40.

§1^{er}. La société met fin au contrat de bail, à tout moment, moyennant un congé de six 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 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.

Le loyer est porté à la valeur locative normale à partir du mois qui suit l'acquisition et jusqu'à la fin du bail.

§2. La société peut mettre fin au contrat de bail, à tout moment, moyennant un congé de six 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 lorsque les revenus du ménage occupant excèdent, depuis six mois, les revenus moyens au sens de l'article 1^{er}, 31^o du Code.

Le loyer est porté à la valeur locative normale à partir du mois qui suit la perception des revenus excédant les revenus moyens et jusqu'à la fin du bail.

Chapitre V

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

Art. 41.

Le [chapitre III](#) du titre II du présent arrêté s'applique à la location des logements moyens.

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.

§1^{er}. 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 §1^{er} et établit une liste qu'elle soumet pour approbation au Ministre, ainsi que les loyers à appliquer, au plus tard le 1^{er} 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.

§1^{er}. 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.

Chapitre III Du régime locatif

Art. 45.

§1^{er}. 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.

§1^{er}. 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 [1^{er}, 16^o](#) du présent arrêté de logements dont la société est propriétaire.

La société peut confier la gestion des logements loués 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 des logements qu'elle réserve à la location pour étudiants.

Art. 50.

Le logement est attribué à l'étudiant dont la demande est la plus ancienne.

Chapitre III Du régime locatif

Art. 51.

La société donne ses logements en location sur la base d'un contrat-type de bail, repris en [annexe 5](#) du présent arrêté.

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

Art. 52.

§1^{er}. Si l'étudiant dispose de revenus, les conditions de revenus et patrimoniales visées à l'article 1^{er}, 29^o et 30^o 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 24 à 35 (*soit, les articles [24](#), [25](#), [26](#), [27](#), [28](#), [29](#), [30](#), [31](#), [32](#), [33](#), [34](#) et [35](#)*) 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 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, §1^{er}, 2^e 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.

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.

Le locataire dont la date du bail est antérieure à la date d'entrée en vigueur du présent arrêté et dont le logement, non proportionné, comporte au moins deux chambres excédentaires, est tenu d'emménager dans un autre logement proportionné que lui propose, dans la même commune, la société, 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.

À l'issue du délai de trois mois, le locataire dont le ménage ne comporte aucun membre handicapé 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 par mois et par chambre excédentaire, la première de ces chambres étant exemptée de ce supplément.

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 1^{er} 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 1^{er} janvier 2008 au plus tard.

Titre VIII

Entrée en vigueur

Art. 61.

§1^{er}. Le présent arrêté entre en vigueur le 1^{er} janvier 2008.

§2. Par dérogation au §1^{er}, 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 1^{er} 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

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

A. ANTOINE

Annexe 1^{re}

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.

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

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.

S'agissant du document qui va régir la location du logement, la société donne toutes les explications utiles à sa bonne compréhension.

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.

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

Pour la société, le locataire,

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 4](#)

Cette annexe a été remplacée par l'AGW du 17 juillet 2008, art. 3 . Cette annexe a été remplacée par l'AGW du 17 juillet 2008, art. 3 .

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;
- * un étudiant.

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.

Article 4. Occupation du logement.

Sauf s'il est étudiant au sens de l'article 1^{er}, 16° de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par le sociétés de logement de service public et qu'il loue un bien appartenant à la société en application des articles 48 à 54 du même arrêté, 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. 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.

Par dérogation à l'alinéa précédent, si le locataire est étudiant au sens de l'article 1^{er}, 16° de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par le sociétés de logement de service public et qu'il loue un bien

appartenant à la société en application des articles 48 à 54 du même arrêté, ce bail est conclu pour une durée déterminée de douze mois maximum.

Article 7. Calcul du loyer.

§1^{er}. 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 révisé le loyer au 1^{er} 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).

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.

§1^{er}. 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 n^o, 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.

§1^{er}. 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.

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.

§1^{er}. 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.

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.

§1^{er}. 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.

Le bail est résolu d'office en cas de décès du locataire.

Article 18. Congé donné par la société.

§1^{er}. La société peut mettre fin au présent bail, à l'expiration de chaque triennat, 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, lorsque:

*** les revenus du ménage occupant excèdent, depuis six mois, les revenus modestes au sens de l'article 1^{er}, 30° du Code wallon du Logement.**

Le loyer est porté à la valeur locative normale à partir du mois qui suit la perception des revenus excédant les revenus modestes et jusqu'à la fin du bail.

*** le logement n'est plus proportionné à la composition du ménage occupant au sens de l'article 1^{er}, 15° 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.**

§2. La société met fin au présent bail, à tout moment, moyennant un congé de six 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 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.**

Le loyer est porté à la valeur locative normale à partir du mois qui suit l'acquisition et jusqu'à la fin du bail.

§3. La société met 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:

*** lorsque le ménage occupant refuse de déménager vers un logement proportionné, dans les trois mois prenant cours le premier jour du mois qui suit la notification par lettre recommandée de la proposition de mutation faite par la société à l'exception du ménage qui comporte un membre handicapé ou une personne de plus de 65 ans;**

– lorsque le locataire n'occupe pas personnellement le logement, conformément aux articles 1^{er}, 2 et 3;

– lorsque le locataire refuse de fournir les renseignements ou autorisations nécessaires au calcul du loyer;

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

– si le logement est intégré dans une cellule A.V.J. (aide à la vie journalière), dans le cas de la résiliation de la convention de services est conclue par le locataire avec l'association gérant la cellule d'aide à la vie journalière;

– si le logement est spécialement conçu pour des personnes âgées de plus de 65 ans ou des étudiants ou adapté pour des personnes handicapées et qu'il a été loué à une personne n'appartenant pas à ces catégories, le fait que respectivement une personne âgée de plus de 65 ans, un étudiant ou une personne handicapée introduisent leur candidature auprès de la société.

Diverses conditions doivent dans ce dernier cas être remplies, à savoir:

a) qu'aucun membre du ménage de l'intéressé ne relève de ladite catégorie de personnes;

b) qu'une personne âgée de plus de 65 ans, étudiante ou personne handicapée, non seulement ait introduit sa candidature auprès de la société concernée en vue de l'obtention d'un logement, mais aussi remplisse toutes les conditions d'une telle obtention;

c) qu'aucun autre logement adapté à cette dernière personne ou conçu spécifiquement pour ces personnes ne soit vacant.

– si le logement a été loué à un étudiant et que celui-ci en a perdu la qualité.

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

Le congé donné conformément aux §§1^{er}, 2 et 3 est motivé.

§4. La société peut mettre fin au présent bail à l'expiration de la durée de neuf ans, moyennant un préavis de six 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.

§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.

§1^{er}. 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.

§1^{er}. 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;

– 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.

§1^{er}. 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 1^{er} 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) =**

*** 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 =

$x^2 =$

Coefficient de revenus: $x =$

IV. CALCUL DU LOYER MENSUEL.

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

Part des revenus (PR): $x \cdot RA/12 =$

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.

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