

25 février 1999

Arrêté du Gouvernement wallon portant réglementation des charges locatives à la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logements de service public

Cet arrêté a été modifié par l'AGW du 7 mars 2001.

Consolidation officielle

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon du Logement, notamment les articles 61, 94 et 155;

Vu l'avis de la Société wallonne du Logement;

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

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

Considérant qu'au 1^{er} mars 1999 l'adaptation des divers systèmes d'information doit avoir été réalisée;

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

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

Arrête:

Titre premier

Définitions

Art. 1^{er}.

Pour l'application du présent arrêté, il faut entendre par:

1° charges: les dépenses réelles en ce compris les consommations payées par la société relatives à la propriété, à la jouissance ou à l'usage de la chose louée et des parties communes.

Elles comprennent:

a) frais: dépenses réelles payées par la société et relatives à la jouissance ou à l'usage de la chose louée;

b) consommations: produits payés par la société qui se détruisent par l'usage de la chose louée.

2° provisions: les sommes versées mensuellement par le locataire à valoir sur les charges.

3° comité consultatif: le comité consultatif des locataires et des propriétaires visé à l'article 153 du Code du Logement.

Titre II

Champ d'application

Art. 2.

Le présent arrêté est applicable à la location de logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés agréées par celle-ci.

Il détermine les charges qui peuvent être imputées aux locataires ainsi que les règles et critères relatifs à leur établissement, leur comptabilisation, et leur perception.

Il fixe les règles de répartition entre les locataires concernés, par immeuble, groupe d'immeubles ou ensemble de logements d'une même société.

Titre III **Dispositions générales**

Art. 3.

Nulle autre charge que celles prévues par le présent arrêté ne peut être mise à charge du locataire

Toute prestation exécutée dans les logements, commandée ou réalisée par le propriétaire peut être mise à charge du locataire, dans le cadre de l'entretien locatif normal, dans la mesure où le locataire ne peut l'effectuer lui-même, en raison de la structure des immeubles. Ce type de charge doit être reconnu par le comité consultatif.

Le comité consultatif rend un avis préalable et obligatoire.

Art. 4.

Aucun frais administratif ne peut être inclus dans les charges.

Art. 5.

Les charges sont constituées de frais et de consommations totalement ou partiellement imputables. Elles doivent être établies au prix coûtant sur la base d'éléments justifiables, notamment de factures de fournitures et de contrats ou encore par référence aux prestations effectuées par le personnel de la société.

Les charges sont obligatoirement comptabilisées par nature et par destination. Elles font l'objet de provisions qui doivent être régularisées annuellement sur la base de pièces justificatives correspondant à la période provisionnée.

Ces provisions sont revues annuellement avant le début de l'exercice nouveau en fonction de l'évolution du coût des charges à prendre en considération, de manière à minimiser la différence entre le montant de la provision et le coût réel de la charge.

Le solde créditeur ou débiteur résultant de la régularisation annuelle est réglé dans les deux mois qui suivent l'envoi du décompte.

Art. 6.

Le locataire ou le représentant qu'il désigne peut vérifier le décompte individuel sur la base des pièces justificatives qui sont tenues à sa disposition au siège de la société pendant un mois après l'envoi du décompte. Cette faculté est mentionnée sur le décompte notifié aux locataires.

Titre IV **Analyse et répartition des frais et consommations**

Art. 7.

Frais.

§1^{er}. Doivent être considérés comme « frais » toutes les dépenses réelles à caractère collectif et relatives à des travaux ou des services de même nature et de même importance, tels que les services de conciergerie, les différents services d'entretien généraux, d'entretien des espaces verts, d'entretien d'ascenseurs et de chauffage collectif, les dépenses relatives à la protection contre l'incendie ou la désinfection.

(Doivent aussi être considérées comme frais les dépenses réelles relatives aux services d'entretien d'appareils à gaz de production d'eau chaude sanitaire individuels ou collectifs, et de leurs conduits d'évacuation – AGW du 7 mars 2001, art. 1^{er}, 1^o) .

Ces frais peuvent être répartis par immeuble, voire groupe d'immeubles ou ensemble de logements, moyennant l'approbation du comité consultatif, pour autant qu'ils soient conformes au caractère collectif

et uniquement entre les locataires bénéficiant de l'un ou l'autre de ces services. Les logements inoccupés ainsi que les logements occupés par les concierges doivent être inclus dans le calcul de répartition

§2. Paramètres imputables aux différents postes de frais:

a) Conciergerie.

Ce compte d'exploitation comprend:

- le coût salarial des concierges et des gardiens titulaires;
- le coût des remplacements éventuels;
- les impôts à charge de l'employeur;
- le coût du matériel et des produits d'entretien.

Ces frais sont répartis entre les logements bénéficiant de ces services, au sens du §1^{er} du présent article.

b) Entretien généraux.

Ce compte d'exploitation comprend les entretiens d'immeubles n'ayant pas de conciergerie et qui bénéficient de services rendus soit par une régie propre à la société ou par des sociétés extérieures.

Dans les immeubles bénéficiant de conciergerie, le compte d'exploitation comprend:

- les prestations de nettoyage;
- les prestations de manutention des poubelles;
- les taxes relatives à l'enlèvement des immondices.

Ces frais sont répartis entre les logements bénéficiant de ces services, au sens du §1^{er} du présent article.

Pour autant que la responsabilité des locataires soit établie, le compte d'exploitation comprend:

- les prestations pour intervention de débouchage des vide-poubelles;
- le débouchage des décharges;
- les dégagements des combles, caves et communs encombrés par des dépôts anonymes.

Ces frais sont répartis entre le ou les locataires concernés, conformément au contrat de bail ou règlement de location précisant que chaque locataire est responsable de son environnement immédiat.

c) Espaces verts.

Ce compte d'exploitation comprend:

- les factures de prestations de firmes réalisant les travaux;
- le coût salarial de la cellule « plantations »;
- l'amortissement du matériel affecté à l'entretien de ce poste;
- les carburants et lubrifiants ainsi que les dépenses d'entretien courant du matériel horticole.

Ces frais sont répartis sur la base des travaux effectués en regard de l'immeuble, groupe d'immeubles ou ensemble de logements au sens du §1^{er} du présent article. (... – AGW du 7 mars 2001, art. 1^{er}, 2°) .

d) Entretien des ascenseurs.

Ce compte d'exploitation comprend:

- les contrats ordinaires d'entretien;
- les contrats de contrôle technique;
- les factures de dépannage en dehors des heures normales de prestations;
- les surcoûts d'assurance éventuels.

Tous ces frais sont répartis entre les locataires des immeubles équipés d'ascenseurs au sens du §1^{er} du présent article.

e) (*Entretien du chauffage central et des appareils à gaz de production d'eau chaude sanitaire individuels ou collectifs et de leurs conduits d'évacuation* – AGW du 7 mars 2001, art. 1^{er}, 3°) .

Le compte d'exploitation comprend:

- les frais relatifs aux contrats ordinaires de maintenance, d'entretien et de dépannage des installations;
- les contrats de contrôle général;
- les interventions de gardes.

Ces frais sont répartis entre les logements bénéficiant de ces services au sens du §1^{er} du présent article.

f) Dépenses inhérentes à la protection contre l'incendie.

Ce compte d'exploitation comprend les factures des firmes spécialisées pour la location, la vérification, la recharge, la réparation de l'appareillage.

Les frais sont répartis entre les logements bénéficiant de ce type de protection.

Dans le cas où la société couvre en assurances incendie et dégâts des eaux avec abandon de recours le surcoût relatif à ce dernier peut être à charge des locataires.

g) Dépenses inhérentes à la désinfection.

Ce type de charge ne peut être pris en considération dans la présente nomenclature que lorsqu'il s'agit de contrats d'interventions régulières et préventives. Dans ce seul cas, les frais facturés par la firme spécialisée, suivant les contrats, sont répartis entre tous les locataires bénéficiant de cette prévention.

Les interventions ponctuelles effectuées dans un immeuble bien défini, voire dans un seul logement, doivent être considérées comme de l'entretien locatif normal à charge des locataires de cet immeuble ou de ce logement.

Art. 8.

Consommations.

§1^{er}. Sont considérées comme « consommations », toutes les dépenses réelles d'achat d'eau, d'électricité, de gaz et autres combustibles payées par la société, notamment pour la fourniture à l'alimentation de chauffage collectif des logements, des parties communes intégrées à un immeuble à logements multiples ainsi que des équipements collectifs non intégrés aux logements et gérés par la société. Sont également considérées comme consommations, toutes les dépenses accessoires telles que la location et le relevé de compteurs et de calorimètres.

Les consommations sont obligatoirement réparties par centre de frais à savoir par immeuble ou par point de chauffe.

Les dépenses sont réparties au sein de chaque centre de frais en fonction de la consommation individuelle de chaque locataire

Cette répartition doit nécessairement être soumise à l'avis du comité consultatif

§2. Eléments constitutifs des différents postes de consommation.

a) Consommation de chaleur.

Sont prises en considération, les factures relatives:

- à l'achat du combustible;
- à l'achat de l'eau;
- à la location et au relevé des compteurs et des calorimètres.

b) Consommation d'électricité.

Sont prises en considération, les factures relatives:

- aux parties communes des immeubles à logements multiples;
- au chauffage collectif;
- aux ascenseurs des buildings.

c) Consommation d'eau.

Sont prises en considération:

- les factures concernant les parties communes des immeubles à logements multiples;
- les factures payées par la société au profit des locataires;
- la location et les relevés des compteurs et décompteurs.

Art. 9.

L'arrêté du Gouvernement wallon du 19 novembre 1993 portant réglementation des charges locatives à la location des logements gérés par la Société régionale wallonne du Logement ou par les sociétés agréées par celle-ci, est abrogé.

Art. 10.

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

Namur, le 25 février 1999.

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

R. COLLIGNON

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

W. TAMINIAUX