

19 décembre 2008

Arrêté du Gouvernement wallon modifiant 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

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon du Logement, notamment les articles 94 et 171 *bis* ;

Vu 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;

Vu l'avis de la Société wallonne du Logement du 25 août 2008:

Vu l'avis n° 45.319/4 du Conseil d'État donné le 5 novembre 2008 en application de l'article 84, §1^{er}, alinéa 1^{er}, 1° des lois coordonnées sur le Conseil d'État;

Sur la proposition du Ministre du Logement;

Après délibération,

Arrête:

Art. 1^{er}.

§1^{er}. À l'article 1^{er} de 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, sont apportées les modifications suivantes:

1° le point 7° est remplacé par la disposition suivante:

« 7° locataire: les membres du ménage qui sont signataires du bail »;

2° au point 8°, *a)* , les mots « les revenus des personnes apparentées aux locataires, et énumérées ci-après, » sont remplacés par les mots « les revenus des membres du ménage, et énumérés ci-après, »;

3° le point 8° est complété par la disposition suivante: « 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. »;

4° le point 15°, *c)* , est remplacé par la disposition suivante:

« *c)* une chambre supplémentaire pour le couple, marié ou composé de personnes qui vivent maritalement, dont l'un des membres a moins de 35 ans; »;

5° au point 15°, *d)* , les mots « deux chambres » sont remplacés par les mots « une chambre supplémentaire »;

6° le point 15° *e)* , troisième tiret, est remplacé par la disposition suivante:

« - une chambre par enfant handicapé; ».

§2. L'article 1^{er} du même arrêté est complété comme suit:

« 17° ménage sans abri:

a) soit le ménage qui, pendant le mois précédant la prise en location d'un logement salubre, soit n'a joui d'aucun droit, réel ou personnel, lui assurant l'occupation d'un logement, soit, à titre exceptionnel ou temporaire, a été hébergé par des personnes, des institutions ou dans le cadre d'un dispositif assurant temporairement l'hébergement;

b) soit le ménage qui, à la veille de la prise en location d'un logement salubre, ne jouissait d'aucun droit, réel ou personnel, lui assurant l'occupation d'un logement et était hébergé pour des raisons psychiques, médicales ou sociales par une institution ou dans le cadre d'un dispositif assurant temporairement l'hébergement;

c) soit le ménage qui, pendant les trois mois précédant la prise en location d'un logement salubre, occupait une résidence de vacance située dans une zone de loisirs. »

Art. 2.

L'article 3, §2 du même arrêté, est complété par deux alinéas rédigés comme suit:

« Les revenus visés à l'alinéa précédent sont établis conformément à l'article 1^{er}, 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 ». »

Art. 3.

L'article 8, 1^{er} alinéa, premier tiret, du même arrêté, est complété par les mots « , ou la radiation de celle-ci ».

Art. 4.

Dans l'article 9 du même arrêté, le §1^{er} est complété par l'alinéa suivant:

« 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 la loi du 1^{er} 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 1^{er} janvier 1990. »

Art. 5.

À l'article 12 du même arrêté, sont apportées les modifications suivantes:

1° dans le §1^{er}, 2^e alinéa, la 1^{re} phrase est remplacée par la disposition suivante: « Le demandeur peut indiquer qu'il est candidat à l'attribution d'un logement dans une ou plusieurs communes qu'il désigne. Lorsque le demandeur fait usage de cette faculté, il est de plein droit candidat à l'attribution d'un logement auprès de toutes les sociétés desservant le territoire des communes indiquées. »;

2° Le §2 est complété par la phrase suivante: « Elle peut demander à celle-ci de compléter le dossier »;

3° dans le §4, le 4^e alinéa est remplacé par la disposition suivante: « Le registre des candidatures est vérifié par le commissaire de la Société wallonne ».

Art. 6.

Dans l'article 17, §2 du même arrêté, sont apportées les modifications suivantes:

1° le tableau général des priorités est remplacé par le tableau suivant:

« §2.

Tableau général des priorités régionales	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 ou par le bourgmestre	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 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	8
Le locataire qui doit quitter un logement surpeuplé	8
La personne qui se trouve dans un cas d'extrême urgence sociale Est considéré 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 locataire ou l'occupant d'un logement de transit, d'insertion ou d'urgence	8
Le couple, marié ou composé de personnes qui vivent maritalement depuis moins de huit ans, et ont au moins un enfant à charge ou un enfant bénéficiant de modalités d'hébergement actées dans un jugement, dans une convention passée devant notaire ou dans un accord obtenu par l'entremise d'un médiateur familial agréé	6
La personne divorcée ou en instance de l'être, avec un ou plusieurs enfants à charge ou bénéficiant de modalités d'hébergement actées dans un jugement, dans une convention passée devant notaire ou dans un accord obtenu par l'entremise d'un médiateur familial agréé	6
La femme seule enceinte ou le parent seul avec un ou plusieurs enfants à charge ou bénéficiant de modalités d'hébergement actées dans un jugement, dans une convention passée devant notaire ou dans un accord obtenu par l'entremise d'un médiateur familial agréé	6
Le couple, marié ou composé de personnes qui vivent maritalement dont l'un des membres est âgé de moins de 35 ans	6
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 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	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 déchirage	2

2° L'alinéa suivant est inséré avant le dernier alinéa: « Cinq points sont accordés au ménage dont un membre est domicilié depuis au moins trois ans, sans interruption, dans la commune où se situe le logement à attribuer. »

Art. 7.

À l'article 23 du même arrêté, les mots « aux dispositions des articles 18 à 22 du présent arrêté » sont remplacés par les mots « aux dispositions des articles 19 à 22 (*soit, les articles 19, 20, 21 et 22*) du présent arrêté ».

Art. 8.

Dans le même arrêté, un article 26 *bis* est inséré, rédigé comme suit:

« 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. »

Art. 9.

À l'article 34 du même arrêté sont apportées les modifications suivantes:

1° dans le deuxième alinéa, les mots « de plus de 20 % » sont insérés entre les mots « les revenus dépassent » et les mots « ceux d'un ménage »;

2° le dernier alinéa est remplacé par la disposition suivante:

« 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. »

Art. 10.

Dans l'article 36, §4 du même arrêté, les mots « pour une période maximale de trois ans non renouvelable » sont remplacés par le mot « pour une période de trois ans renouvelable ».

Art. 11.

L'article 38 du même arrêté, est complété par un 3^e alinéa, rédigé comme suit:

« À la demande de la société, basée sur le caractère non concurrentiel du résultat de la comparaison entre le prix du loyer du logement moyen calculé conformément au présent article et le prix du loyer offert dans le secteur locatif privé pour un logement du même type, le Ministre peut, sur la base d'un avis de la Société wallonne, accorder une dérogation pour fixer le loyer initial à un montant inférieur à cinq pour cent du prix de revient du logement, tel que visé à l'alinéa 1^{er}. »

Art. 12.

Dans le même arrêté, l'annexe 4 est remplacée par l' [annexe](#) au présent arrêté.

Art. 13.

Dans l'annexe 5 du même arrêté, dans l'article 17 - « Congé donné par le locataire », le dernier alinéa est supprimé.

Art. 14.

Dans l'annexe 5 du même arrêté, un article 17 *bis* est inséré après l'article 17, rédigé comme suit:

« Art. 17 bis . Décès du locataire
Le bail est résolu d'office en cas de décès du locataire ».

Art. 15.

§1^{er}. Dans l'annexe 5 du même arrêté, dans l'article 18 - « Congé donné par la société », le paragraphe premier, premier alinéa, est remplacé par la disposition suivante: « La société peut donner renon au présent bail, au 1^{er} janvier qui suit l'expiration d'un triennat moyennant un congé de trois mois notifié par lettre recommandée à la poste lorsque: ».

§2. Dans l'annexe 5 du même arrêté, dans l'article 18 - « Congé donné par la société », le §3 est complété par un tiret, rédigé comme suit:

« – lorsque le ménage occupant ne respecte pas les dispositions du présent bail ou du règlement d'ordre intérieur. »

Art. 16.

L'article 60 du même arrêté, est complété par un 3^e alinéa, rédigé comme suit: « 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. »

Art. 17.

Le présent arrêté entre en vigueur le 1^{er} mars 2009.

Art. 18.

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

Namur, le 19 décembre 2008.

Le Ministre-Président,

R. DEMOTTE

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

A. ANTOINE

[Annexe 4](#)