

**19 juillet 2012**

**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 et introduisant des règles de mutation pour les baux à durée indéterminée**

Cet arrêté a été modifié par l'AGW du 9 janvier 2014.

Ce dernier a cependant été annulé par l'arrêt du Conseil d'État n°233.199 du 10 décembre 2015 (G./A. 211.927/VI-20.165).

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon du Logement, l'article 94, §1<sup>er</sup>, modifié par le décret du 15 mai 2003 et l'article 171 *bis*, §4;

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 29 août 2011;

Vu l'avis du Conseil supérieur des villes, communes et provinces de la Région wallonne du 21 septembre 2011;

Vu l'avis n° 50.767/4 du Conseil d'État donné le 16 janvier 2012 en application de l'article 84, §1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, 1°, des lois coordonnées sur le Conseil d'État;

Considérant l'avis du Conseil supérieur du Logement du 31 août 2011;

Sur la proposition du Ministre qui a le Logement dans ses attributions;

Après délibération,

Arrête:

**Chapitre I<sup>er</sup>**

**Modification 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**

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

Dans l'article 1<sup>er</sup>, 15° 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, modifié par l'arrêté du 19 décembre 2008, les modifications suivantes sont apportées:

1° dans l'alinéa 1<sup>er</sup>, le *c*) est remplacé par ce qui suit:

« c) une chambre supplémentaire pour le couple marié ou composé de personnes qui vivent maritalement dont l'un des membres a plus de 65 ans ou pour la personne isolée de plus de 65 ans; »;

2° dans l'alinéa 1<sup>er</sup>, le *e*) est remplacé par ce qui suit:

« e) pour les enfants:

– une chambre pour un enfant unique;

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

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

– une chambre par enfant handicapé. »;

3° l'alinéa 2 est remplacé par ce qui suit: « Lors de l'attribution du logement, suite à une nouvelle candidature ou à une mutation et lors de l'application de l'article 35, la société tient compte, pour l'application de l'alinéa 1<sup>er</sup>, du ou des enfants bénéficiant de modalités d'hébergement chez l'un ou l'autre

des membres du ménage, actées dans un jugement, dans une convention notariée ou dans un accord obtenu par l'entremise d'un médiateur familial agréé.

»

4° Les alinéas 3 et 4 sont remplacés par ce qui suit:

« La société déroge à l'alinéa 1<sup>er</sup>, sur base d'une décision motivée du Comité d'attribution:

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

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

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

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

d) pour un ensemble de logements collectifs partageant des espaces communautaires, sur avis conforme du Commissaire de la Société wallonne. »

## **Art. 2.**

Dans l'article 1<sup>er</sup> du même arrêté, modifié par l'arrêté du 19 décembre 2008 et l'arrêté du 29 janvier 2010, il est inséré un 15° bis rédigé comme suit:

« 15° bis logement sous-occupé: le logement comprenant au minimum une chambre excédentaire eu égard aux normes définies au 15°. »

## **Art. 3.**

Dans l'article 1<sup>er</sup> du même arrêté, modifié par l'arrêté du 19 décembre 2008 et l'arrêté du 29 janvier 2010, il est inséré un 15° ter rédigé comme suit:

« 15° ter mutation: le transfert, au sein d'une même société, soit d'un logement non proportionné vers un logement proportionné, soit d'un logement spécialement conçu pour des personnes âgées de plus de 65 ans, pour des étudiants ou pour des personnes handicapées vers un autre logement non spécialement conçu pour ces personnes, soit d'un logement à un autre pour convenances personnelles ou en raison des revenus du ménage. »

## **Art. 4.**

Dans l'article 1<sup>er</sup> du même arrêté, modifié par l'arrêté du 19 décembre 2008 et l'arrêté du 29 janvier 2010, il est inséré un 16° bis rédigé comme suit:

« 16° bis logement social étudiant: le logement social collectif, composé au minimum de cinq unités de logement, d'une cuisine collective et de sanitaires collectifs, destiné à des étudiants, tels que définis au 16°. »

## **Art. 5.**

Dans l'article 1<sup>er</sup> du même arrêté, modifié par l'arrêté du 19 décembre 2008 et l'arrêté du 29 janvier 2010, le 17° est remplacé par ce qui suit:

« 17° ménage sans abri:

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

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

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

Dans le même arrêté, l'intitulé du Chapitre I<sup>er</sup> du Titre II est remplacé par ce qui suit:

« CHAPITRE I<sup>er</sup>. - De l'accueil des locataires et de la charte des sociétés et des locataires ».

#### **Art. 7.**

L'article 2 du même arrêté est remplacé par ce qui suit:

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

Lors de cet accueil, la société et les locataires signent une charte des sociétés et des locataires dont le modèle est repris en annexe 3. »

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

Dans l'article 3, §2 du même arrêté, les mots « l'article 1<sup>er</sup>, 29° ou 30°, du Code » sont remplacés par les mots « l'article 1<sup>er</sup>, 29°, 30° ou 31°, du Code ».

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

Dans l'article 9, §1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup> du même arrêté, modifié par l'arrêté du 19 décembre 2008, les mots « la Ministre de la Justice » sont remplacés par les mots « le Ministre de la Justice ».

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

Dans l'article 10, alinéa 6 du même arrêté, les mots « soixante jours » sont remplacés par les mots « nonante jours ».

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

Dans l'article 12, §1<sup>er</sup> du même arrêté, modifié par l'arrêté du 19 décembre 2008, l'alinéa 2 est remplacé par ce qui suit:

« Le demandeur doit indiquer les communes dans lesquelles il est candidat à l'attribution d'un logement avec un maximum de cinq communes qu'il classe par ordre de préférence. Il peut limiter sa candidature à l'attribution d'un logement dans maximum cinq sections de communes ou quartiers de logements sociaux au sein de l'ensemble des communes choisies. Le demandeur est de plein droit candidat à l'attribution d'un logement auprès de toutes les sociétés de logement desservant le territoire des communes, sections de communes ou quartiers indiqués. La société qui a reçu le formulaire unique de candidature est chargée de la procédure visée aux articles 13 à 15 ( soit, les articles 13, 14 et 15 ).

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

Lors de l'introduction de sa candidature, le demandeur doit préciser si sa demande porte sur un logement adapté et indiquer les adaptations dont il a besoin. »

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

L'article 15 du même arrêté est remplacé par ce qui suit:

« Art. 15. La candidature d'un ménage ayant refusé, à deux reprises, un logement est radiée.  
 Par dérogation à l'alinéa 1<sup>er</sup>, le Conseil d'administration peut, à la demande du candidat locataire, décider de ne pas radier sa candidature lors du second refus si l'ordre de préférence ou le souhait émis en application de l'article 12, §1<sup>er</sup>, n'a pas été respecté.  
 Un troisième refus entraîne, sans possibilité de dérogation, la radiation de la candidature.  
 Après radiation, la candidature ne peut être réintroduite qu'après un délai de six mois à dater du jour de la notification de l'attribution du logement. »

**Art. 13.**

Dans le même arrêté, l'intitulé de la Section 2 du Chapitre IV du Titre II est remplacé par ce qui suit:

« Section 2. - Des priorités accordées aux candidats locataires ».

**Art. 14.**

Dans l'article 17 du même arrêté, modifié par les arrêtés du 17 juillet 2008 et du 19 décembre 2008, les modifications suivantes sont apportées:

1° le §2 est remplacé par ce qui suit:

Tableau général des priorités régionales		Points
<b>Situations vécues par le ménage en termes de logement</b>		
Le ménage locataire ou occupant un logement d'insertion, dans les six derniers mois de sa location ou de son occupation.		5
Le ménage occupant d'une caravane, d'un chalet ou d'un abri précaire, qu'il occupe à titre de résidence principale dans une zone définie par le plan Habitat permanent », s'il est visé par la phase 1 de ce plan.		5
Le ménage qui est reconnu par le C.P.A.S. comme: - victime d'un événement calamiteux; - sans-abri.		5
Le ménage locataire qui doit quitter un logement reconnu inhabitable ou surpeuplé, ou ayant fait l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité, de surpeuplement ou d'expropriation.		4
Le ménage locataire dont le bail est résilié par le bailleur en application de l'article 3, §§ 2 et 3, de la loi du 21 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer, modifiée par la loi du 1er mars 1991.		4
Le ménage locataire qui doit quitter un logement situé dans un périmètre de rénovation urbaine communale déterminé réglementairement, pour lequel un compromis de vente a été signé au profit d'une personne morale de droit public.		4
Le ménage occupant d'une caravane, d'un chalet ou d'un abri précaire, qu'il occupe à titre de résidence principale dans une zone non définie par le plan « Habitat permanent » ou dans une zone définie par le plan « Habitat permanent » s'il est visé par la phase 2 de ce plan		3
<b>Situations personnelles du ménage</b>		
La personne qui a quitté un logement, dans les trois mois qui précèdent l'introduction de sa candidature, suite à des violences intrafamiliales attestées dans des documents probants (procès-verbal, attestation de foyer ou attestation du C.P.A.S.).		5

Ménage dont les revenus imposables globalement et issus au moins en partie d'un travail, sont inférieurs à 30.100 euros augmenté de 2.200 euros par enfant à charge.	4
Le mineur mis en autonomie et encadré par un service d'aide à la jeunesse agréé par la Communauté française ou la Communauté germanophone en application de la réglementation en la matière.	3
Le ménage dont un membre est reconnu handicapé.	3
Le ménage dont un membre ne peut plus exercer d'activité professionnelle à la suite d'une maladie professionnelle reconnue ou d'un accident de travail.	3
Le ménage dont le seul membre au travail a perdu son emploi dans les douze derniers mois.	3
Le ménage en état de précarité bénéficiant exclusivement d'une pension légale en application de la réglementation en la matière.	2
Le bénéficiaire d'une pension de prisonnier de guerre et l'invalidé de guerre.	2
L'ancien prisonnier politique et ses ayants droit.	2
L'ancien ouvrier mineur.	2

Le ménage se trouvant dans plusieurs situations bénéficiant de points de priorités régionales peut cumuler les points d'une seule situation personnelle avec les points d'une seule situation vécue en termes de logement. Il ne peut en revanche pas cumuler les points de plusieurs situations personnelles, ni les points de plusieurs situations vécues en terme de logement. »;

2° le §3 est remplacé par ce qui suit:

« §3. Le ménage bénéficie d'un point par année d'ancienneté avec un maximum de six points. »;

3° le §4 est remplacé par ce qui suit:

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

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

2° dans le cadre d'un projet spécifique approuvé par le Gouvernement dans le cadre d'un programme d'actions en matière de logement. »

#### Art. 15.

Dans le Titre II, Chapitre IV du même arrêté, il est inséré une section 2 *bis* comportant l'article 17 *bis*, rédigée comme suit:

« Section 2 *bis* . - Des mutations

Art. 17 *bis* . §1<sup>er</sup>. Le demandeur introduit sa demande de mutation au siège de la société au moyen du formulaire conforme à l'annexe 7, accompagné de tous les éléments justifiant la mutation.

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

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

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

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

Après radiation, une demande de mutation ne peut être réintroduite qu'après un délai de six mois à dater du jour de la notification de l'attribution du logement. »

**Art. 16.**

L'article 19 du même arrêté est remplacé par ce qui suit:

« Art. 19. Sous réserve des articles 20 et 21 et dans le respect de la répartition fixée à l'article 22, la société attribue les logements aux candidats selon le nombre de points cumulés, en application de l'article 17, §2 et 3. La date d'admission de la candidature départage les candidatures à égalité de points. Avant l'attribution du logement, le Comité d'attribution peut imposer la signature d'un plan d'apurement et une période de probation à tout locataire ou candidat locataire qui présente des dettes vis-à-vis d'une société. En cas de refus du locataire ou candidat-locataire, le logement ne lui est pas attribué. »

**Art. 17.**

L'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 20 du même arrêté est remplacé par deux alinéas rédigés comme suit:

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

Le logement adapté vacant est ensuite attribué par priorité au ménage, candidat locataire, dont au moins un des membres est handicapé. »

**Art. 18.**

L'article 21 du même arrêté est remplacé par ce qui suit:

« Art. 21. Au cours d'une même année civile, le Comité d'attribution attribue, au minimum 30 % des logements vacants, chronologiquement dans l'ordre suivant:

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

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

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

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

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

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

Si dans l'année civile concernée, le nombre de demandes de mutations ne permet pas l'attribution de minimum 30 % des logements vacants, le pourcentage restant est attribué aux nouvelles candidatures sur base de l'article 22. »

**Art. 19.**

L'article 22 du même arrêté est remplacé par ce qui suit:

« Art. 22. Au cours d'une même année civile, les logements vacants attribués aux candidats locataires, le sont, sur le territoire de chaque commune:

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

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

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

20 % des attributions sont réservées aux candidats bénéficiant uniquement de points d'ancienneté au 1<sup>er</sup> juillet 2012 et ayant renouvelé leur candidature en 2013 conformément à l'article 14. Ces attributions sont faites en priorité aux candidats qui bénéficient du plus grand nombre de points ».

#### **Art. 20.**

L'article 23 du même arrêté, modifié par l'arrêté du 19 décembre 2008, est remplacé par ce qui suit:

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

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

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

Ce pourcentage maximum est porté:

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

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

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

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

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

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

En cas d'avis non conforme du Commissaire, l'attribution peut avoir lieu moyennant un vote favorable du Comité d'attribution récoltant au moins 80 % des voix des membres présents ».

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

Dans le même arrêté, l'intitulé de la section 1<sup>re</sup> du Chapitre V est remplacé par ce qui suit:

« Du droit d'habitat et du bail »

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

Dans le même arrêté, l'article 24 est remplacé par ce qui suit:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Art. 23.**

Dans l'article 34 du même arrêté, à l'alinéa 2 les mots suivants « n'est pas limité par la valeur locative normale » sont remplacé par ce qui suit: « est limité à 125 % de la valeur locative normale

».

### **Art. 24.**

L'article 35 du même arrêté est remplacé par ce qui suit:

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

Toutefois, l'alinéa précédent n'est pas applicable si le locataire est demandeur d'une mutation vers un logement proportionné dans le respect du prescrit de l'article 17 *bis*, §1<sup>er</sup> du présent arrêté ».

### **Art. 25.**

Dans le même arrêté, le Titre III comportant les articles 36 à 41 (soit, les articles 36, 37, 38, 39, 40 et 41), est abrogé.

### **Art. 26.**



Dans le même arrêté, l'intitulé du Titre V est remplacé par ce qui suit:

« TITRE V. - Du logement social étudiant ».

**Art. 27.**

Dans l'article 48, alinéa 2 du même arrêté, les mots « des logements loués » sont remplacés par les mots « des unités de logement collectif louées ».

**Art. 28.**

Dans le même arrêté, l'intitulé du Chapitre II du Titre V est remplacé par ce qui suit:

« CHAPITRE II. - De l'attribution des unités de logement ».

**Art. 29.**

Dans l'article 49 du même arrêté, les mots « des logements » sont remplacés par les mots « pour des unités de logements collectifs ».

**Art. 30.**

Dans l'article 50 du même arrêté, les mots « Le logement est attribué » sont remplacés par les mots « L'unité de logement est attribuée ».

**Art. 31.**

L'article 51 du même arrêté est remplacé par ce qui suit:

« La société donne ses unités de logements en location sur base d'un contrat-type de bail repris en annexe 8 du présent arrêté, conclu pour une période de 12 mois maximum renouvelable. Il peut être mis fin au bail par le locataire à tout moment, moyennant un congé de trois mois. Le contrat-type de bail contient les modalités selon lesquelles la société donne congé au locataire. Toute clause contraire aux dispositions du contrat-type de bail est inopposable au locataire. L'étudiant n'est pas tenu de faire élection de domicile dans le logement pris en location. La société donne en location une unité de logement au même étudiant pour une durée de six ans maximum. »

**Art. 32.**

Dans l'article 53 du même arrêté, les modifications suivantes sont apportées:

1° les mots « 18 et 24 à 35 » sont remplacés par les mots « 18 et 25 »;

»;

2° il est inséré un alinéa rédigé comme suit:

« Le premier loyer est fixé forfaitairement à 250 euros pour toute unité de logement collectif loué à un étudiant. Ce loyer est indexé selon les modalités fixées en application de l'article 203 du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable. »

**Art. 33.**

Dans l'annexe 3 du même arrêté, la phrase « S'agissant du document qui va régir la location du logement, la société donne toutes les explications utiles à sa bonne compréhension. » est abrogée.

**Art. 34.**

Dans le même arrêté, l'annexe 4 est remplacée par l'annexe 1<sup>re</sup> jointe au présent arrêté.

**Art. 35.**

Dans l'article 2, alinéa 3 de l'annexe 5 du même arrêté, les mots « un étudiant » sont abrogés.

**Art. 36.**

Dans l'article 4, alinéa 1<sup>er</sup> de l'annexe 5 du même arrêté, les mots « Sauf s'il est étudiant au sens de l'article 1<sup>er</sup>, 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 les 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 » sont abrogés.

**Art. 37.**

Dans l'article 6 de l'annexe 5 du même arrêté, les modifications suivantes sont apportées:

1° à l'alinéa 3, les mots « de neuf années » sont complétés par les mots « ou pour la durée restante du droit d'habitat

»;

2° l'alinéa 4 est abrogé.

**Art. 38.**

Dans l'article 18 de l'annexe 5 du même arrêté, les modifications suivantes sont apportées:

1° les §§1<sup>er</sup> à 4 sont remplacés par ce qui suit:

« §1<sup>er</sup>. La société peut donner renon au présent bail à tout moment, moyennant un congé de trois mois notifié par lettre recommandée, dans les cas suivants:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le congé donné conformément aux §§1<sup>er</sup>, 2 et 3 est motivé et prend cours le premier jour du mois qui suit celui au cours duquel le congé est donné. »

**Art. 39.**

Dans le même arrêté, il est inséré des annexes 7 et 8 qui sont jointes en annexe 2 et 3 au présent arrêté.

## **Chapitre II**

### **Dispositions relatives aux baux à durée indéterminée conclus avant le 1<sup>er</sup> janvier 2008**

**Art. 40.**

Lors de l'attribution d'un logement sur la base d'une demande de mutation introduite par un locataire bénéficiant d'un contrat de bail à durée indéterminée, en vue de quitter un logement comprenant au moins trois chambres et sous-occupé, le locataire conserve, lors du déménagement, le montant de son loyer si celui-ci est moins élevé que le loyer applicable au nouveau logement selon les modalités de calcul de loyer fixées à la section 2 de l'arrêté du 6 septembre 2007 précité.

Le locataire conserve le bénéfice d'un contrat de bail à durée indéterminée pour le nouveau logement attribué.

La société assure un accompagnement du ménage dans son déménagement et son installation.

**Art. 41.**

La société peut imposer une mutation, dans un logement situé dans la même commune, aux locataires bénéficiant d'un contrat de bail à durée indéterminée pour un logement comprenant au moins quatre chambres et sous-occupé, à l'exception des ménages dont un membre a plus de 70 ans ou est handicapé.

Lors de l'attribution d'un logement suite à ce type de mutation, le locataire conserve le montant de son loyer si celui-ci est moins élevé que le loyer applicable au nouveau logement selon les modalités de calcul de loyer fixées à la section 2 du même arrêté.

La société assure un accompagnement du ménage dans son déménagement et son installation.

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

Si le locataire refuse la mutation imposée par la société, celle-ci peut mettre fin au bail moyennant un congé de trois mois.

**Art. 42.**

Sans préjudice du pourcentage prévu à l'article 21 et par dérogation à l'ordre fixé au même article 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, tel que modifié par l'article 18 du présent arrêté et sauf application de l'article 11, §2 de l'arrêté du 6 septembre 2007 précité, le Comité d'attribution octroie le premier logement vacant chronologiquement et dans l'ordre suivant:

1° aux locataires dont la mutation est imposée conformément à l'article 41;

2° aux locataires qui ont introduit une demande de mutation conformément à l'article 40. »

## **Chapitre III**

### **Dispositions transitoires, abrogatoires et finales**

**Art. 43.**

Les articles 1<sup>er</sup> à 39 s'appliquent aux baux conclus après l'entrée en vigueur du présent arrêté ainsi qu'aux baux conclus avant l'entrée en vigueur du présent arrêté, à l'exception des baux à durée indéterminée, conclus avant le 1<sup>er</sup> janvier 2008.

**Art. 44.**

§1<sup>er</sup>. Par dérogation à l'article 14 de l'arrêté du 6 septembre 2007 précité, les sociétés adressent, entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 15 janvier 2013, par simple courrier ou par courriel, à tous les candidats locataires admis à une date postérieure au 1<sup>er</sup> juillet 2012, une invitation à renouveler leur candidature.

Le candidat confirme, pour le 15 février 2013 au plus tard, sa candidature selon les modalités fixées à l'article 12, §1<sup>er</sup> de l'arrêté du 6 septembre 2007 précité tel que modifié par l'article 11 du présent arrêté.

La société accuse réception et notifie sa décision selon les modalités fixées à l'article 14, §3 de l'arrêté du 6 septembre 2007 précité.

§2. Lors du renouvellement, les candidats locataires qui disposent de points de priorités régionales et éventuellement de points d'ancienneté voient leurs points comptabilisés en faisant application des dispositions par lesquelles l'article 14 du présent arrêté modifie l'article 17 de l'arrêté précité du 6 septembre 2007 ».

**Art. 45.**

La limitation de la candidature à des quartiers de logements sociaux au sein de l'ensemble des communes choisies, visée à l'article 12, §1<sup>er</sup> de l'arrêté du 6 septembre 2007 précité, tel que modifié par l'article 11 du présent arrêté, est d'application lorsque le cadastre du logement tel que visé à l'article 1<sup>er</sup>, 37° du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable, est constitué.

**Art. 46.**

L'article 25 ne s'applique ni aux logements moyens existants à la date d'entrée en vigueur du présent arrêté, ni aux logements moyens à créer dont la décision de subvention est antérieure à la date d'entrée en vigueur du présent arrêté.

**Art. 47.**

L'article 59 de l'arrêté du 6 septembre 2007 précité est abrogé.

**Art. 48.**

Le présent arrêté entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2013.

**Art. 49.**

Le Ministre qui a le Logement dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Namur, le 19 juillet 2012.

Le Ministre-Président,

R. DEMOTTE

Le Ministre du Développement durable et de la Fonction publique,

J.-M. NOLLET

[Annexe 1<sup>re</sup>](#)

[Annexe 2](#)

[Annexe 3](#)