

**Projet d'arrêté du Gouvernement wallon organisant la
location des logements d'utilité publique par la Société
wallonne du logement et les Sociétés de logement de
service public**

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon du logement et de l'habitat durable, les articles 94, §1^{er} et 171bis, §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'arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2012 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 ;

Vu l'arrêté ministériel du 16 juillet 2008 fixant les modalités d'information et de publication des décisions concernant les candidats-locataires et les locataires ainsi que des décisions d'attribution des logements ;

Vu l'avis du Conseil d'état donné le en application de l'article 84, §1^{er}, alinéa 1^{er}, 2^o ;

Vu l'avis LEGISA n°1489 du 24 janvier 2019 ;

Vu l'avis de l'Autorité de la protection des données du ;

Vu le rapport du 30 mai 2018 établi conformément à l'article 3, 2^o, du décret du 11 avril 2014 visant à la mise en œuvre des résolutions de la Conférence des Nations unies sur les femmes à Pékin de septembre 1995 et intégrant la dimension du genre dans l'ensemble des politiques régionales ;

Considérant l'avis de la Société wallonne du logement du 17 septembre 2018 ;

Considérant l'avis du Pôle logement du Conseil économique et social de la Région wallonne du 11 septembre 2018 ;

Considérant l'avis de l'Union des Villes et Communes de Wallonie du 11 septembre 2018 ;

Considérant l'avis de la Fédération des C.P.A.S. n°2018-23 du 25 septembre 2018 ;

Sur la proposition du ministre du Logement ;

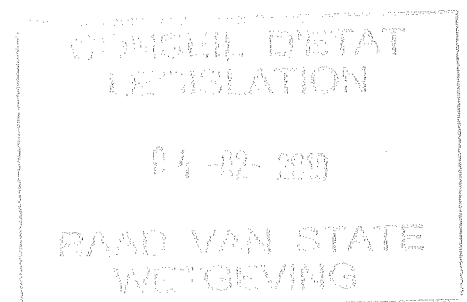
Après délibération,

Arrêté :

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 et de l'Habitat durable;
- 2° Ministre : le ministre ayant le Logement dans ses attributions;
- 3° Administration: la Direction générale opérationnelle - Aménagement du Territoire, Logement, Patrimoine et énergie (D.G.O4) du Service Public de Wallonie;
- 4° Société wallonne : la Société wallonne du Logement;
- 5° Société : société de logement de service public;
- 6° ménage : le ménage visé à l'article 1er, 28°, du Code;
- 7° ménage de catégorie 1 : le ménage visé à l'article 1er, 29°, du Code;
- 8° ménage de catégorie 2 : le ménage visé à l'article 1er, 30°, du Code;
- 9° ménage de catégorie 3 : le ménage visé à l'article 1er, 31°, du Code;
- 10° locataire : les membres du ménage qui sont signataires du bail conclu avec une Société et portant sur un logement d'utilité publique;
- 11° revenus : le revenu net déterminé par le Code des impôts sur les revenus des personnes physiques, recueillis par les membres du ménage qui occupent le logement, au cours de l'avant-dernière année antérieure à celle qui précède l'année de calcul du loyer, diminués des dépenses déductibles visées à l'article 104, 1° et 2° du Code des impôts sur le revenu, compte tenu des précisions suivantes:
 - a) les revenus des membres du ménage, apparentés au locataire, sont pris en considération à concurrence de cinquante pour cent pour les catégories suivantes:
 - i. le descendant célibataire âgé de plus de dix-huit ans et de moins de vingt-cinq ans;
 - ii. l'ascendant pensionné;
 - iii. l'ascendant, le descendant et le collatéral, qui est une personne handicapés au sens de l'article 1er, 33° du Code;
 - b) les revenus de l'occupant célibataire âgé de moins de dix-huit ans, apparenté au locataire, ne sont pas pris en considération;
 - c) les revenus minima pris en considération par la Société lors du calcul du loyer ne peuvent être inférieurs aux montants du revenu d'intégration sociale en vigueur au 1er janvier de l'année en cours;

Toutefois, si ces revenus diffèrent d'au moins quinze pourcent de ceux de l'année en cours, calculés sur une base annuelle, ces derniers revenus sont pris en considération.
- 12° valeur locative normale : montant de la valeur locative mensuelle du logement fixé par la Société et calculé sur base de la grille indicative des loyers telle que définie à l'article 89 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation;
- 13° chambre: pièce de nuit dont la superficie minimale répond aux conditions fixées par l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1er, 19° à 22°bis du Code;
- 14° logement proportionné : le logement qui comprend un nombre de chambres correspondant à la composition du ménage, soit, une chambre par personne, sous réserve des situations suivantes :

- a) le couple marié ou composé de personnes qui vivent ensemble maritalement dont un des deux membres a plus de trente-cinq ans bénéficie seulement d'une chambre. Cette exception ne s'applique pas si l'un des membres du couple est une personne handicapée ou est âgé de plus de soixante-cinq ans.
- b) deux personnes de moins de dix ans non reconnues comme personnes handicapées partagent la même chambre.

La société tient compte, pour l'application de l'alinéa 1er, du ou des enfants bénéficiant de modalités d'hébergement chez l'un ou l'autre des membres du ménage, actées dans un jugement, dans une convention notariée ou dans un accord obtenu par l'entremise d'un médiateur familial agréé.

15° Société de référence : la Société qui reçoit, admet et enregistre la candidature.

16° Mutation: attribution, par une Société, d'un logement à un locataire de cette même Société ;

17° Etudiant: la personne inscrite dans une institution d'enseignement secondaire ou supérieur ou universitaire où elle suit les cours qui constituent son activité principale;

18° Logement d'utilité publique étudiant: le logement social collectif, composé au minimum de cinq unités de logement, d'une cuisine collective et de sanitaires collectifs, exclusivement destiné à des étudiants ;

19° ménage sans abri:

- a) le ménage qui, pendant les trois mois précédant la prise en location d'un logement salubre , n'a joui d'aucun droit, réel ou personnel, lui assurant l'occupation d'un logement, ni n'a, sauf à titre exceptionnel et temporaire, été hébergé par des personnes ou des institutions;

ou

- b) le ménage qui, à la veille de la prise en location d'un logement salubre , 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;

ou

- c) le ménage qui, pendant les douze mois précédant la prise en location d'un logement salubre, résidait à titre principal dans un équipement à vocation touristique ou dans une habitation initialement destinée aux vacances.

20° Accompagnement social : l'accompagnement social au sens de l'article 1er, 11° ter du Code ;

21° Cohésion sociale : la cohésion sociale telle que visée à l'article 2, 1° du décret du 4 mai 2017 relatif au plan de cohésion sociale ;

22° Urgence sociale : situation imposant d'intervenir rapidement dans une situation menaçante mettant les conditions d'existence de la cellule familiale en péril ;

23° C.C.L.P. : le Comité Consultatif des Locataires et des Propriétaires tel que visé aux articles 153 à 157 du Code;

24° Quartier : subdivision d'une section de commune, définie par la Société wallonne, sur proposition de la Société agissant sur cette section de commune en application de l'article 141 du Code.

Les limites des quartiers coïncident avec celles d'un ou plusieurs secteurs statistiques établis par la Direction générale de la Statistique du Service public fédéral Economie ;

25° Enfant à charge : personne définie à l'article 1er, 32° du Code ;

26° Personne handicapée : personne définie à l'article 1er, 33° du Code.

Titre II - Du logement d'utilité publique

Chapitre 1er - De l'accueil, l'information et de l'accompagnement social

Art. 2

La Société accueille, informe et accompagne le candidat locataire en fonction de ses besoins.

Art. 3.

La Société accueille, informe et accompagne le locataire. Elle lui fournit les explications nécessaires à une bonne compréhension du contrat de bail et l'informe sur les services existants au sein de la Société, ainsi que sur l'existence et le rôle du C.C.L.P.

Elle l'accompagne en fonction de ses besoins pendant la durée du contrat de bail.

Chapitre 2 - Champ d'application

Art. 4.

§1er. Le présent titre est applicable à la location de logements d'utilité publique gérés par la Société wallonne ou par les Sociétés.

Il n'est pas applicable à la location :

1° 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, ou à la location de garages et d'emplacements de parking ne faisant pas partie du logement ;

2° des logements visés à l'article 94 paragraphe 3 du Code.

§2. Le ménage répond aux conditions de revenus et patrimoniales visées à l'article 1er, 29°, 30° ou 31°, du Code :

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

2° Lors de la confirmation de la candidature;

3° Lors de l'attribution du logement;

4° en cours de bail.

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, domicilié dans une zone définie par le plan « Habitat permanent ».

Chapitre 3 - De l'information, de la motivation et des voies de recours

Section 1 - De l'information

Art. 5.

§1^{er} La Société informe le candidat locataire ou le locataire des décisions le concernant par courrier ordinaire, par envoi recommandé ou contre accusé de réception.

§2. La Société publie les décisions d'attribution des logements et de mutation, pendant un délai d'un mois prenant cours dans les cinq jours de l'acceptation de l'attribution :

- 1° par un écrit lisible, affiché à un endroit accessible au public déterminé par son Conseil d'administration ;
- 2° sur son site internet ;
- 3° sur le site internet de la Société wallonne.

§3. Les décisions d'attribution des logements et de mutation, visées au paragraphe 2, mentionnent uniquement :

- 1° La commune, la section de commune ou le quartier, où se situe le logement attribué ;
- 2° Le type de logement attribué :
 - a) Social ;
 - b) Loué à des étudiants ;
 - c) Adapté ;
 - d) Conçu spécifiquement pour des personnes de plus de 65 ans.
- 3° Le nombre de chambres du logement attribué ;

La notification au candidat locataire ou au locataire d'une décision favorable d'attribution ou de mutation prise en sa faveur fixe le délai dans lequel il marque son accord, en application de l'article 25 § 3 et reproduit l'article 26.

Art. 6.

Toute décision notifiée par la Société à un candidat locataire ou à un locataire, conformément à l'article 5, §1^{er}, ainsi que toute décision publiée conformément aux dispositions contenues à l'article 5, §2, mentionne :

- 1° les voies de recours visés aux articles 8 et 9 ;
- 2° l'adresse de la chambre de recours ;
- 3° la possibilité d'introduire une réclamation individuelle auprès du Médiateur de la Wallonie et de la Fédération Wallonie-Bruxelles et l'adresse de celui-ci ;

Section 2 - De la motivation

Art. 7.

Font l'objet d'une motivation les décisions de la Société portant sur :

- 1° la recevabilité d'une demande de candidature ou de mutation ;

- 2° l'attribution ou la proposition de mutation d'un logement ;
- 3° la radiation de la candidature ou de la demande de mutation;
- 4° la fixation du montant du loyer;
- 5° le congé donné au locataire;
- 6° les réclamations visées à l'article 8 du présent arrêté.

Section 3 - Des voies de recours

Art. 8.

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 des décisions visées à l'article 5.

La Société se prononce sur la réclamation dans les trente jours de son introduction 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. 9.

Un recours peut être introduit par envoi recommandé auprès de la chambre de recours instituée au sein de la Société wallonne, en vertu de l'article 171*bis* du Code :

- 1° par le candidat locataire qui conteste le refus d'admission ou de confirmation de sa candidature ou la radiation de celle-ci ;
- 2° par le candidat locataire dont la candidature a été admise et qui estime que le logement n'a pas été attribué conformément aux dispositions des articles 23 à 26 ;
- 3° par le locataire relativement à la fixation du montant du loyer ;
- 4° par le locataire qui conteste la décision d'attribution d'un logement par mutation ou la radiation de sa demande de mutation.

La recevabilité du recours est conditionnée par l'introduction préalable d'une réclamation conformément à l'article 8.

Le recours est introduit selon les modalités définies à l'article 11.

Art. 10.

§1er. Le Gouvernement désigne, pour une durée de six ans, renouvelable, les membres de la chambre de recours visés à l'article 171*bis*, §2 du Code, sur la base d'une liste double comprenant deux membres effectifs et deux membres suppléants, présentée au ministre, respectivement par le ministre de la Justice, par l'Association wallonne du Logement, par l'Association wallonne des C.C.L.P, par la Société wallonne et par l'administration.

Le membre suppléant siège uniquement 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 la durée restante du mandat.

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

A charge de la Société wallonne, le président ou son suppléant bénéficie d'émoluments d'un montant de trois cents 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 cent 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 1er mars 1977 organisant un régime de liaison à l'indice des prix à la consommation du Royaume de certaines dépenses du secteur public. Ils sont rattachés à l'indice pivot 138,01 du 1er janvier 1990.

§2. 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.

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 :

- 1° des modalités et du délai de convocation de la chambre de recours;
- 2° du mode de délibération et de vote;
- 3° du nombre de réunions par an.

§3. 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 10, §1^{er}, 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.

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

Art. 11.

§1^{er}. Le recours visé à l'article 9 est adressé, par envoi recommandé, à la chambre de recours, dans les trente jours de la notification de la décision de la Société.

A défaut de réponse de la Société à la réclamation préalable dans le délai prescrit à l'article 8, alinéa 2, le recours visé à l'article 9 est adressé, par envoi recommandé, à la chambre de recours, dans les soixante jours de l'envoi de la réclamation.

Lorsqu'une réclamation est introduite auprès du service de Médiation commun à la Communauté française et à la Région wallonne, contre une décision visée à l'article 8, alinéa 2 ou 3, ces délais sont suspendus pour l'auteur de cette réclamation. La partie non écoulée de ce délai prend cours soit au moment où le réclamant est informé de la décision de ne pas traiter ou de rejeter sa réclamation, soit à l'expiration d'un délai de quatre mois qui prend cours à compter de l'introduction de la réclamation, si la décision n'est pas intervenue plus tôt. Dans ce dernier cas, le réclamant le justifie par une attestation du service de médiation.

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

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

Avant de statuer, la chambre des recours entend le requérant et la Société concernée.

La chambre des recours statue et notifie sa décision par envoi recommandé à la Société et au requérant dans les nonante 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. 12.

§1er. Lorsque la chambre de recours déclare recevable une candidature ou qu'elle ne prend pas ou ne notifie pas sa décision dans le délai visé à l'article 11, la demande du candidat locataire 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 candidat locataire 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 11, le premier logement vacant proportionné à la composition du ménage du candidat locataire 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 4 - De la demande et de l'attribution d'un logement

Section 1 – De l'introduction de la candidature

Art. 13.

§1er Le candidat locataire adresse à la Société de son choix, par un envoi recommandé ou contre accusé de réception, un dossier de candidature qui comprend:

1° un formulaire unique de candidature, repris en annexe II, et sur lequel le candidat:

- a) fixe l'étendue de sa candidature exprimée en communes, sections de communes ou quartiers, sans que celle-ci excède 5 communes.
- b) se porte candidat soit :
 - i) à une maison uniquement;
 - ii) à un appartement uniquement ;
 - iii) indifféremment, à une maison ou un appartement ;
- c) se porte candidat soit :
 - i) à un logement proportionné ;
 - ii) à un logement comportant une chambre de moins par rapport au logement proportionné dans les cas suivants :
 - I. A la demande du candidat locataire lorsque l'un des membres du couple marié ou composé de personnes qui vivent ensemble maritalement est handicapé ou est âgé de plus de soixante-cinq ans ;
 - II. A la demande du candidat locataire comptant au moins deux personnes de moins de dix ans dont une au moins est reconnue handicapée ;

III. A la demande du candidat locataire comportant un couple marié ou composé de personnes qui vivent ensemble maritalement et dont les deux membres n'ont pas plus de trente-cinq ans ;

Cette demande est enregistrée par la Société de référence dans le fichier unique de candidature et interdit l'introduction d'une demande de mutation pour quitter un logement non proportionné pendant les trois premières années d'occupation du logement.

- d) peut demander à déroger au logement proportionné pour des motifs fondés sur des critères médicaux attestés par un médecin ou de cohésion sociale ou d'urgence sociale.
- e) indique si sa demande porte sur un logement adaptable, un logement adapté ou un logement accessible et précise, le cas échéant, les adaptations ou les critères d'accessibilité nécessaires dans un formulaire annexé au formulaire unique de candidature et dont le modèle est défini par la Société wallonne.
- f) atteste sur l'honneur qu'il répond aux conditions visées à l'article 4 § 2 ;
- g) autorise la Société à se faire délivrer tout renseignement nécessaire à la vérification des conditions d'admission visées à l'article 4, § 2 et des priorités visées à l'article 16, §2.

2° la preuve de ses revenus ;

3° les documents justifiant les points de priorité visés à l'article 17 ;

4° le numéro national du locataire et des membres de son ménage.

§2. Le candidat locataire sur le territoire de plusieurs communes ou sections de communes ou quartiers est de plein droit candidat locataire auprès de toutes les Sociétés desservant le territoire de ces communes, sections de communes ou quartiers. Dans ce cas, la Société qui a reçu la candidature applique la procédure visée aux articles 23 à 26.

§3. La Société propose uniquement au candidat locataire le type de logement pour lequel il se porte candidat.

§4. La dérogation au logement proportionné fondée sur des critères médicaux est inscrite dans le registre des demandes de mutations. Elle interdit l'introduction d'une demande de mutation pour quitter un logement non proportionné pendant les trois premières années d'occupation du logement.

§5. La Société est autorisée à proposer aux candidats à l'attribution d'un logement adaptable, adapté ou accessible, des logements qui ne rencontrent pas entièrement les adaptations ou les critères d'accessibilité souhaités.

§6. Le Comité d'attribution institué par les statuts de la Société qui attribue un logement au candidat locataire se fonde sur l'analyse des documents réalisée par la Société qui a reçu la candidature. La Société dont le Comité d'attribution a attribué un logement peut demander au candidat locataire de compléter le dossier.

Section 2 – De l'admission de la candidature

Art. 14.

Le Comité d'attribution institué par les statuts de la Société procède à l'examen de l'admissibilité des candidatures.

Art. 15.

Dans les huit jours de la réception d'un dossier de candidature incomplet, la Société invite par courrier simple ou par courriel, le candidat locataire à lui transmettre les documents ou informations manquants.

Dans les trente jours de la demande qui lui est faite, le candidat locataire fournit tout renseignement nécessaire au contrôle des conditions d'admission. A défaut, la candidature est réputée irrecevable.

Dans les trente jours de la réception du dossier de candidature complet, la Société informe le candidat locataire, par courrier simple ou par courriel, de la date d'admission ou de refus de sa candidature.

La candidature admise est inscrite, à la date de réception du dossier de candidature complet, dans le registre informatisé des candidatures coordonné par la Société wallonne, selon les standards fixés par celle-ci.

Toute décision motivée d'irrecevabilité de la candidature est notifiée par courrier simple ou par envoi recommandé sans délai conformément à l'article 6.

Tout refus de fournir les autorisations visées à l'article 13, §1er, 1°, g) ou tout retrait de ces autorisations ainsi que toute déclaration inexacte ou incomplète du candidat locataire autorisent la Société à radier la candidature.

Art. 16

Le Commissaire de la Société wallonne vérifie le respect de l'inscription des candidatures dans le registre et informe la Société wallonne des éventuels manquements constatés.

Section 3 – Des priorités accordées aux candidats locataires

Art. 17

§ 1er.

Des points de priorité sont attribués aux candidats selon la grille des priorités suivantes:

<u>Priorités relatives au logement</u>	
8 points	La personne qui est reconnue sans-abri par le C.P.A.S, conformément à l'article 1er, 21°.
	La personne qui fait l'objet d'une décision d'expulsion et dont le logement : -est reconnu inhabitable par arrêté du Bourgmestre; -est reconnu surpeuplé; -fait l'objet d'un arrêté d'expropriation; -fait l'objet d'un arrêté pris par le Bourgmestre sur la base de l'article 135 de la nouvelle loi communale.
6 points	Le locataire dont le bail est résilié par le bailleur en application de l'article 55, §§2 et 3, du Décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation
	Le locataire d'un logement de transit ou d'un logement d'urgence

4 points	L'occupant d'un logement reconnu inhabitable sans obligation de le quitter..
<u>Priorités relatives à la situation familiale</u>	
2 points	Le ménage dont un membre est victime de violences intrafamiliales.
2 points	Le ménage composé d'une femme seule enceinte ou d'un 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.
2 points	Le ménage composé d'une personne isolée âgée de plus de soixante-cinq ans.
2 points	Le ménage dont aucun membre n'est âgé de plus de vingt-cinq ans.
<u>Priorités individuelles</u>	
4 points	La personne reconnue handicapée par le SPF Sécurité sociale
2 points	La personne reconnue invalide par l'INAMI
<u>Ancienneté</u>	
2 point	Par année d'ancienneté de la candidature avec un maximum de 8 points

§2. Le nombre de points de priorités accordés à la candidature est obtenu par l'addition des points:

- 1° d'une seule priorité relative au logement par candidature ;
- 2° d'au maximum deux priorités relatives à la situation familiale par candidature ;
- 3° d'au maximum une priorité individuelle par membre du ménage ;
- 4° de deux points par année d'ancienneté de la candidature, avec un maximum de huit points.

Section 4 – De l'introduction des demandes de mutation

Art. 18.

§1^{er}. Le locataire peut introduire une demande de mutation au siège de la Société qui lui a attribué un logement, au moyen d'un dossier de mutation, qui comprend :

- 1° un formulaire de demande de mutation, repris en annexe III, et sur lequel le candidat:
 - a) motive sa demande de mutation en l'accompagnant de tout document probant éventuel ;
 - b) fixe l'étendue de sa demande de mutation exprimée en communes, sections de communes ou quartiers, sans que celle-ci excède 5 communes ;
 - c) se porte candidat à une mutation soit :
 - i. À une maison uniquement;
 - ii. À un appartement uniquement,
 - iii. indifféremment, à une maison ou un appartement.

d) Se porte candidat à une mutation soit :

- i. À un logement proportionné ;
- ii. À un logement comportant une chambre de moins par rapport au logement proportionné, dans les cas suivants :
 - I. A la demande du candidat lorsque l'un des membres du couple marié ou composé de personnes qui vivent ensemble maritalement est une personne handicapé ou est âgé de plus de soixante-cinq ans ;
 - II. A la demande du candidat comptant au moins deux personnes de moins de dix ans dont une au moins est reconnue handicapée ;
 - III. A la demande du candidat comportant un couple marié ou composé de personnes qui vivent ensemble maritalement et dont les deux membres n'ont pas plus de trente-cinq ans ;

Cette demande interdit l'introduction d'une demande de mutation pour quitter un logement non proportionné pendant les trois premières années d'occupation du logement.

- e) peut demander à déroger au logement proportionné pour des motifs fondés sur des critères médicaux attestés par un médecin ou de cohésion sociale ou d'urgence sociale.
- f) indique si sa demande de mutation porte sur un logement adaptable, un logement adapté ou un logement accessible et précise, le cas échéant, les adaptations ou les critères d'accessibilité nécessaires dans un formulaire annexé au formulaire unique de candidature et dont le modèle est défini par la Société wallonne.
- g) atteste sur l'honneur qu'il répond aux conditions visées à l'article 4, § 2 ;
- h) autorise la Société à se faire délivrer tout document nécessaire à la vérification des conditions d'admission visées à l'article 4, § 2 et des priorités visées à l'article 17.

2° la preuve de ses revenus;

3° le numéro national du locataire et des membres de son ménage.

§2. La dérogation au logement proportionné fondée sur des critères médicaux est inscrite dans le registre des demandes de mutations. Elle interdit l'introduction d'une demande de mutation pour quitter un logement non proportionné pendant les trois premières années d'occupation du logement.

§3. La Société est autorisée à proposer aux candidats à l'attribution d'un logement adaptable, adapté ou accessible, des logements qui ne rencontrent pas entièrement les adaptations ou les critères d'accessibilité souhaités.

§4. La Société inscrit le locataire dont le logement comprend au minimum deux chambres inoccupées dans un registre spécifique des mutations. Cette inscription porte sur l'ensemble des logements de la commune sur laquelle est situé le logement occupé par le locataire. La Société en informe le locataire, par envoi recommandé, dans les trente jours de son inscription.

L'alinéa 1^{er} ne s'applique pas :

- 1° aux locataires dont un membre du ménage est âgé de plus de soixante-cinq ans ou est handicapé ;

2° en cas décision motivée du comité d'attribution, prise sur avis conforme du commissaire de la Société wallonne, pour des motifs fondés sur des critères médicaux attestés par un médecin ou de cohésion sociale ou d'urgence sociale.

Section 5 – De l'admission des demandes de mutation

Art. 19.

Le Comité d'attribution institué par les statuts de la Société procède à l'admission des demandes de mutation.

Art. 20.

Dans les huit jours de la réception d'un dossier de mutation incomplet, la Société invite par courrier simple ou par courriel, le locataire à lui transmettre les documents ou informations manquants.

Dans les trente jours de la demande qui lui est faite, le ménage fournit tout renseignement nécessaire au contrôle des conditions d'admission. A défaut, la demande de mutation du ménage est réputée irrecevable.

Dans les trente jours de la réception du dossier de mutation complet, la Société informe par courrier simple ou par courriel le locataire de la date d'admission de sa demande de mutation dans le registre des demandes de mutation.

La demande de mutation admise est inscrite, à la date de réception du dossier de mutation complet, dans le registre informatisé des mutations.

Toute décision motivée d'irrecevabilité de la demande de mutation est notifiée par courrier simple ou par envoi recommandé sans délai, conformément à l'article 6.

Tout refus de fournir les autorisations visées à l'article 18, §1er, 1°, h) ainsi que toute déclaration inexacte ou incomplète d'un membre du ménage autorisent la Société à radier la demande de mutation.

Art. 21.

La Société tient un registre des demandes de mutation.

Le Commissaire de la Société wallonne vérifie le respect de l'inscription des demandes de mutation dans le registre et informe la Société wallonne des éventuels manquements constatés.

Section 6 – Du renouvellement des candidatures et des demandes de mutations

Art. 22.

§1er La Société adresse, entre le 1^{er} décembre et le 31 décembre, par courrier simple ou par courriel, à tous les candidats-locataires et demandeurs de mutation dont la demande a été admise à une date antérieure à la date du 1^{er} juillet, une invitation à renouveler leur demande, à l'exception des mutations inscrites au registre des mutations en application de l'article 17 §2.

§2. Ce courrier mentionne toutes les informations requises détenues par la Société et invite le candidat à l'attribution ou la mutation à confirmer, par une déclaration sur l'honneur dont le modèle est défini par la Société wallonne, l'exactitude des données détenues par la Société ou à transmettre les données mises à jour avant le 15 février.

§3. Dans les huit jours de la réception d'un dossier de renouvellement incomplet, la Société invite le demandeur, par courrier simple ou par courriel, à lui transmettre les documents ou informations manquants dans les quinze jours de l'envoi.

§4. A défaut d'avoir confirmé sa candidature par l'envoi d'une attestation sur l'honneur confirmant l'exactitude des données détenues par la Société, ou d'avoir transmis les données mises à jour dans les délais fixés, la Société notifie sans délai au demandeur, par courrier simple ou par courrier recommandé, sa décision motivée de radier sa demande. Cette décision est notifiée conformément à l'article 6.

§5. Dans les trente jours de la réception du dossier de renouvellement complet, la Société notifie au demandeur, par courrier simple ou par courriel, la recevabilité de sa demande ou son refus motivé par le non-respect des conditions d'admission.

Section 7 – De la procédure d'attribution d'un logement

Art. 23.

Le Comité d'attribution institué par les statuts de la Société procède à l'attribution des logements.

Art. 24.

§1. Le comité d'attribution attribue le logement vacant prioritairement :

- 1° au locataire de la Société, invité par celle-ci à quitter son logement, en vue d'y réaliser des travaux lourds ou en cas de déconstruction de celui-ci ;
- 2° au locataire ou au candidat locataire bénéficiant d'une décision de la chambre de recours lui attribuant un logement par priorité conformément aux dispositions de l'article 12, §2;
- 3° au locataire ou au candidat locataire comprenant au moins une personne handicapée nécessitant un logement adapté s'il s'agit d'un logement adapté;
- 4° au locataire ou au candidat locataire comprenant au moins une personne âgée de plus de soixante-cinq ans s'il s'agit d'un logement vacant conçu spécifiquement pour une personne de plus de soixante-cinq ans ;

§2. Si aucune des situations visées au §1^{er} n'est rencontrée, le Comité d'attribution attribue le logement au choix:

1° soit, dans l'ordre suivant, au locataire :

- a) dont le bail a été résilié en application de l'article 43 et qui répond aux conditions de revenu et patrimoniales visées à l'article 4 §2 ;
- b) inscrit au registre des demandes de mutations en application de l'article 18, §2. Le logement est attribué au ménage dont la date d'inscription de la candidature dans le registre des mutations est la plus ancienne. A ancienneté égale, le logement est attribué au ménage dont le revenu est le plus faible ;
- c) qui a introduit une demande de mutation en vue de quitter un logement non proportionné pour obtenir un logement proportionné visé à l'article 1er, 14°, dont la date d'admission de la candidature est la plus ancienne. A ancienneté égale, le logement est attribué au ménage dont le revenu est le plus faible ;

d) qui a introduit une demande de mutation pour tout autre motif, inscrit dans l'ordre chronologique. A ancienneté égale, le logement est attribué au ménage dont le revenu est le plus faible ;

2° soit au candidat locataire qui obtient le plus grand nombre de points de priorités en application de l'article 17. A égalité de points, le logement est attribué au candidat locataire dont la date d'admission de la candidature est la plus ancienne. A égalité d'ancienneté et de points, le logement est attribué au candidat locataire dont le revenu est le plus faible ;

§3. Le Comité d'attribution peut déroger à l'ordre d'attribution visé au §2:

1° Dans des cas exceptionnels, par décision motivée, adoptée sur avis conforme du Commissaire de la Société wallonne et au maximum pour quinze pour cent des attributions annuelles, calculées sur la base du nombre de baux conclus lors de l'année civile précédente :

- a) en cas de force majeure attestée par le Bourgmestre ;
- b) en cas d'urgence ou de cohésion sociale ;
- c) en cas de problèmes de santé attestés par un médecin ;
- d) en cas du décès du dernier locataire en titre, à l'égard de l'occupant non signataire du bail domicilié dans le logement depuis au moins cinq ans et qui répond aux conditions de revenu et patrimoniales visées à l'article 4 §2.

2° Dans le cadre d'un projet spécifique, après autorisation par la Société wallonne.

§4. Au cours d'une même année civile, les logements vacants attribués sur base de l'article 24 §2, 2°, le sont, pour autant que le nombre de candidatures inscrites dans chaque catégorie le permette :

- 1° Pour minimum cinquante pour cent aux ménages de catégorie 1 ;
- 2° Pour maximum vingt pour cent aux ménages de catégorie 3 ;
- 3° Le solde aux ménages de catégorie 2.

Art. 25.

§ 1er. La Société informe, dans les huit jours qui suivent la décision du Comité d'attribution, par courrier ordinaire ou par envoi recommandé :

- 1° le candidat locataire de sa décision de lui attribuer un logement ;
- 2° le locataire de faire droit à sa demande de mutation.

§ 2. Cette attribution est décidée sous réserve:

- 1° de la production des documents visés à l'article 13 ou à l'article 18 ;
- 2° du respect des conditions de revenu et de patrimoine visées à l'article 4, § 2 ;
- 3° de la signature d'un plan d'apurement à tout candidat ou locataire qui présente des dettes certaines exigibles vis-à-vis de la Société.

§ 3. Le candidat locataire marque son accord sur l'attribution ou la mutation par courrier ordinaire ou contre accusé de réception dans les huit jours qui suivent la date d'envoi de la décision visée au paragraphe 1^{er}. A défaut d'accord dans le délai visé, le candidat locataire à l'attribution ou à la mutation est réputé refuser le logement proposé.

Art. 26.

La candidature à l'attribution du candidat locataire qui refuse un logement est radiée.

La candidature à la mutation du locataire qui refuse un logement est radiée.

Dans ces cas, le candidat locataire à l'attribution ou à la mutation ne peut pas introduire de nouvelle candidature à l'attribution ou à la mutation avant l'expiration d'un délai de six mois à dater de la notification de la radiation.

Par dérogation à l'alinéa 1^{er} et en raison de circonstances exceptionnelles, sur avis conforme du Commissaire de la Société wallonne, le Comité d'attribution peut décider, par décision motivée, de ne pas radier une candidature consécutivement à un refus.

Chapitre 5 – De la location

Section 1 – Du bail

Art. 27.

§1er. La Société donne le logement attribué en location sur la base d'un contrat-type de bail, repris en annexe I. Le bail est conclu pour une durée de neuf années.

§2. 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 locataire refuse de fournir les autorisations visées à l'article 13, §1^{er}, 1°, g) ou à l'article 18 §1^{er}, 1°, h) ainsi qu'en cas de retrait de ces autorisations ;

§3. La Société met fin au bail à tout moment, moyennant un congé notifié au moins six mois à l'avance, lorsque :

- 1° le locataire ne répond plus aux conditions patrimoniales visées à l'article 4, § 2 ;
- 2° le locataire ne répond plus aux conditions de revenu visées à l'article 4, § 2 ;
- 3° le locataire inscrit au registre des mutations en application de l'article 18 §2 a refusé une proposition de logement proportionné dans la même commune.
- 4° le logement spécialement conçu pour des personnes âgées de plus de 65 ans est occupé par un ménage dont aucun membre ne relève de cette catégorie ;
- 5° le logement adapté pour une personne handicapée est occupé par un ménage dont aucun membre ne relève de cette catégorie ;
- 6° dans le cas d'un logement intégré dans une cellule d'aide à la vie journalière, la convention de services conclue par le locataire avec l'association gérant la cellule d'aide à la vie journalière est résiliée.

§4. À défaut d'un congé notifié au moins trois mois avant l'expiration de la période pour laquelle le bail a été conclu, le bail est prorogé pour une durée de neuf ans, aux mêmes conditions.

§5. Il peut être mis fin au bail par le locataire à tout moment, moyennant un congé de trois mois. Ce délai peut être réduit avec l'accord de la Société.

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

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

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

§9. Le bail est résolu par le décès du locataire.

Art. 28.

§1er. La Société perçoit pour chaque logement un loyer mensuel dû dès l'entrée en vigueur du bail et payable avant le dix de chaque mois.

Le loyer est calculé au premier janvier de chaque année sur la base des renseignements détenus par la Société et dont le locataire a été préalablement informé.

§2. En plus du loyer, la Société peut imputer comme charges aux locataires :

- 1° les consommations et frais en contrepartie des services dont ils bénéficient ;
- 2° les consommations et frais d'utilisation des équipements du logement dont ils bénéficient ;
- 3° les consommations et frais d'utilisation des équipements collectifs et de l'usage des parties communes ;

Une provision pour ces consommations et frais peut être constituée.

§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. 29.

§1er. Dans les trente jours de la demande qui lui en est faite, le locataire fournit tout renseignement nécessaire au calcul du loyer et à la vérification des conditions patrimoniales.

Le locataire autorise, par écrit, la Société à se faire délivrer tout renseignement nécessaire au calcul du loyer et à la vérification des conditions patrimoniales.

§2. Le locataire notifie sans délai à la Société toute modification de la composition de son ménage.

Art. 30.

La Société communique au locataire une fiche de calcul du loyer, établie selon le modèle déterminé par la Société wallonne.

Art. 31.

§1er Sans préjudice de l'application de l'article 27 § 2 et de l'obligation de payer les différences de loyer dont le locataire a indûment bénéficié, la Société peut porter le loyer à la valeur locative normale du bien :

- 1° en cas de refus de fournir les autorisations visées à l'article 13, §1^{er}, 1°, g) ou à l'article 18 §1^{er}, 1°, h);
- 2° en cas de refus de fournir les renseignements nécessaires à l'établissement du loyer, faisant suite à un rappel adressé par la Société au membre du ménage locataire sous la forme d'un envoi recommandé ;

3° en cas de déclaration inexacte ou incomplète d'un membre du ménage locataire ainsi qu'en cas de retrait des autorisations visées à l'article 13, §1^{er}, 1°, g) ou à l'article 18 §1^{er}, 1°, h).

§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. 32

§1er. Le loyer est adapté chaque année conformément à l'article 33, compte tenu des revenus recueillis par les membres du ménage locataire qui occupent le logement. Le loyer ainsi modifié est applicable le premier 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 à la date de la prise d'effet du nouveau contrat de bail.

§3. Un nouveau loyer est établi, conformément aux dispositions de l'article 33, lorsque le ménage occupant le logement fait l'objet d'une modification de sa composition ;

Art. 33.

§1er. Le loyer mensuel (L) est égal au résultat de l'application de la formule suivante :

$$L = 0,5 * VLN * (1 + RA/Rmax)$$

Où,

VLN : Valeur locative normale du logement telle que définie à l'article 1^{er} 12°.

RA : Revenus du ménage tels que définis à l'article 1^{er} 11°.

Rmax : Revenus maximum d'admission visés à l'article 1^{er} 31° du Code.

§2. Le Gouvernement peut adapter, en fonction notamment de l'information disponible, les critères pertinents de la grille indicative des loyers telle que définie à l'article 89 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation applicables aux logements d'utilité publique.

§3. Le montant de la valeur locative normale fixé par la Société ne peut pas s'écarter de plus de 5% du montant calculé sur base de la grille indicative des loyers.

§4. Sans préjudice de l'application du paragraphe 1^{er}, le loyer est limité à :

1° 22% du revenu pour les ménages de catégorie 1 ;

2° 23% du revenu pour les ménages de catégorie 2 ;

3° 24% du revenu pour les ménages de catégorie 3.

§5. Sans préjudice de l'application du paragraphe premier et deux, le loyer est limité à la VLN.

§6. Une correction relative à la performance énergétique du logement, définie par le ministre, est appliquée sur le loyer calculé conformément aux paragraphes 1^{er} à 4.

§7. Le loyer des biens donnés en location sur base de l'article 132 du Code est fixé par la Société et ne peut pas être inférieur à 50% de la VLN.

Titre III Du logement d'utilité publique étudiant

Chapitre 1er – Champ d'application

Art. 34.

Le présent titre est applicable à la location de logements spécifiquement conçus pour des étudiants.

La Société peut confier la gestion des logements d'utilité publique spécifiquement conçus pour des étudiants au pouvoir organisateur d'un établissement d'enseignement secondaire ou supérieur ou d'une université.

Chapitre 2 - De l'attribution des unités de logement

Art. 35.

La Société tient un registre séparé, actualisé annuellement, établi selon les modalités déterminées par la Société wallonne, des demandes de candidatures pour des unités de logements d'utilité publique étudiant.

Art. 36.

§ 1er. L'unité de logement d'utilité publique étudiant est attribuée par priorité à l'étudiant qui demande à pouvoir continuer à bénéficier d'un bail public étudiant à l'échéance du bail qu'il a précédemment conclu.

§ 2. Au cours d'une même année académique, les unités de logements d'utilité publique étudiants qui n'ont pas été attribuées par application du §1er sont attribuées, pour autant que la demande le permette, pour 50 % au moins, à des étudiants qui font partie d'un ménage de catégorie 1.

Le solde des unités de logements d'utilité publique étudiant sera attribué prioritairement aux étudiants qui font partie d'un ménage de catégorie 2 et ensuite aux étudiants qui font partie d'un ménage de catégorie 3.

L'attribution est accordée, au sein de chacune des catégories, à l'étudiant dont la demande est la plus ancienne. À ancienneté égale, le logement est attribué à l'étudiant qui fait partie du ménage disposant des revenus les plus faibles.

Chapitre 3 - Du régime locatif

Art. 37.

§ 1er. La Société donne ses unités de logements d'utilité publique étudiant en location sur base d'un contrat-type de bail déterminé par la Société wallonne, conclu pour une période de douze mois maximum prenant fin de plein droit à l'échéance du terme et sans préavis.

La durée totale des contrats successifs ne peut pas excéder six ans.

§ 2. Il peut être mis fin au bail par le locataire à tout moment, moyennant un préavis de deux mois et le versement d'une indemnité de trois mois de loyer à la Société.

L'indemnité n'est pas due si, dans le mois suivant la notification de son congé, le locataire communique à la Société les documents justifiant soit l'irrecevabilité ou le refus d'inscription dans un établissement d'enseignement secondaire, supérieur ou universitaire, soit un abandon d'études attesté par l'établissement d'enseignement, soit la preuve du décès d'un des parents de l'étudiant ou d'un autre responsable qui pourvoit à son entretien.

Le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le congé est donné.

Le contrat-type de bail contient les modalités selon lesquelles la Société donne congé au locataire ainsi que les modalités par lesquelles le locataire prouve sa qualité d'étudiant.

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

§ 4. Sauf convention contraire, l'étudiant n'élit pas domicile dans l'unité de logements d'utilité publique étudiant.

Art. 38.

L'article 4, § 2, est applicable au ménage dont fait partie l'étudiant. Ce ménage ne peut pas détenir un logement en pleine propriété ou en usufruit autre que celui occupé, exclusivement, comme habitation personnelle sauf s'il s'agit d'un logement non améliorable, inhabitable, mis en location par un opérateur immobilier, inadapté ou dans des cas spécifiques.

Art. 39.

§1^{er}. Le Comité d'attribution institué par les statuts procède à l'attribution des logements.

§2. 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.

§3. Le premier loyer est fixé forfaitairement à 250 € pour toute unité de logement d'utilité publique étudiant. Ce loyer est adapté annuellement sur base des fluctuations de l'indice santé tel que défini à l'article 2 de l'arrêté royal du 24 décembre 1993 portant exécution de la loi du 6 janvier 1989 de sauvegarde de la compétitivité du pays.

§4. Le loyer adapté ne peut pas dépasser le montant qui résulte de la formule suivante : premier loyer multiplié par le nouvel indice et divisé par l'indice de départ.

Chapitre 4 - De l'information, de la motivation et des voies de recours

Art.40.

Le chapitre I et le chapitre III du titre II du présent arrêté s'appliquent à la location des unités de logements d'utilité publique étudiants louées à des étudiants.

Titre IV Dispositions abrogatoires

Art.41.

Sont abrogés, sans préjudice de l'application du titre V :

1. 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 ;
2. 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 ;
3. L'arrêté du Gouvernement wallon du 29 janvier 2010 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 ;
4. L'arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2012 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 ;
5. L'arrêté ministériel du 16 juillet 2008 fixant les modalités d'information et de publication des décisions concernant les candidats-locataires et les locataires ainsi que des décisions d'attribution des logements.
6. L'arrêté ministériel du 1^{er} février 2010 portant exécution de l'arrêté du Gouvernement wallon du 29 janvier 2010 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 ;

Titre V Dispositions transitoires

Art.42.

Les baux conclus avant l'entrée en vigueur du présent arrêté sont soumis aux dispositions du présent arrêté, à l'exception des baux conclus en application du Titre III, du Titre IV et du Titre V 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.43.

La Société résilie les baux conclus en application du titre III du Titre IV et du Titre V 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, à leur terme.

Art.44.

Les baux conclus en application du titre III, du Titre IV et du Titre V 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, en cours à la date d'entrée en vigueur du présent arrêté, restent soumis aux dispositions du Titre III, du Titre IV ou du Titre V de l'arrêté 6 septembre 2007.

Art.45.

Par dérogation à l'article 20, § 1^{er}, afin de conformer les dossiers de candidature aux dispositions nouvelles, les candidats inscrits au 31 décembre 2019 au registre informatisé des candidatures coordonné par la Société wallonne seront appelés à renouveler leur candidature entre le 1^{er} janvier et le 15 février 2020, conformément à la procédure prévue par les paragraphes 2 à 5 du même article.

Entre le 1^{er} janvier et le 15 février 2020, toute nouvelle décision d'attribution sera fondée sur les listes établies au 31 décembre 2019.

Titre VI Entrée en vigueur

Art.46.

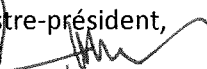
Le présent arrêté entre en vigueur le 1^{er} janvier 2020.

Art.47.

Le ministre ayant le Logement dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Namur, le

Pour le Gouvernement :

Le ministre-président,

W. BORSUS

Le ministre du logement,

V. DE BUE



Annexe 1 – Contrat-type de bail
CONTRAT-TYPE DE BAIL – LOGEMENT D'UTILITE PUBLIQUE

1. La société
dont l'adresse (siège social) est la suivante : ,
société de logement de service public agréée par la Société wallonne du Logement, représentée par
ci-après dénommée « LA SOCIETE »
Numéro d'entreprise BCE :
et
2. Monsieur Madame
Nom Nom :
Deux premiers prénoms : Deux premiers prénoms :
Date et lieu de naissance : Date et lieu de naissance :
dont l'adresse est la suivante : ,
s'obligeant solidairement et indivisiblement,
ci-après dénommé(s) « LE LOCATAIRE »,

ONT CONVENU CE QUI SUIT :

Article premier. Logement d'utilité publique La société donne un logement d'utilité publique 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 XX XX XX organisant la location des logements d'utilité publique par la Société wallonne du logement et par les sociétés de logement de service public, que la société doit respecter.	Commentaires Le bail type est annexé à l'arrêté locatif en application de l'art. 25, § 1^{er} du projet. Le projet ci-contre a été établi sur la base du bail-type annexé à l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007, en ce compris ses dernières modifications, ainsi que des adaptations aux dernières évolutions du Cc transmises aux slsp par circulaires swl.
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	Décret bail art.3

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 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.	Maintien des spécificités des logements d'utilité publique Fin de bail si le ménage locataire n'est plus dans les conditions pour conserver un logement spécifique (projet d'agw, art. 25, § 3 ; 4°, 5°, 6°)												
Le bien loué a fait l'objet d'un certificat énergétique réalisé en date du et ayant conclu à un indice de performance énergétique de (indiquer A+, A, B, C, D, E, F, G ou H). Le locataire déclare avoir reçu le certificat de performance énergétique de la part du bailleur.	Art.3 §1^{er} 12° du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation												
Article 3. Destination du logement Le locataire occupe le logement comme habitation privée. Toute autre affectation est interdite.	Décret bail art. 11												
Article 4. Occupation du logement 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 : <table border="1" data-bbox="108 1720 853 1926"> <thead> <tr> <th>Nom et prénom</th> <th>Date de naissance</th> <th>Lien de parenté, d'alliance</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td>locataire</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> Toute modification de cette composition de ménage au cours de la location doit être communiquée par écrit à la société, dans un délai de 8 jours.	Nom et prénom	Date de naissance	Lien de parenté, d'alliance			locataire							Le bail de logement de service public est un bail de résidence principale aux caractéristiques spécifiques (cf. CWLHD art. 94). L'art. 46, § 2 du décret bail ne peut s'appliquer en raison de spécificités liées au mode d'attribution des logements d'utilité publique. L'article 60 du décret bail (sous-location) ne s'applique pas. La composition du ménage doit être déclarée à la slsp en vue de lui permettre de vérifier les conditions d'admission (projet d'agw, art. 4), de poursuite du bail (projet d'agw, art. 25) et de déterminer, notamment, le montant du loyer (projet d'agw, art. 30 et 31). Cf. projet agw, art. 27, § 2.
Nom et prénom	Date de naissance	Lien de parenté, d'alliance											
		locataire											

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 19, § 2, 1° du présent bail.	Cf. projet agw, art. 25, § 3, 1°.
Article 6. Durée du bail Le présent bail prend effet le La mise du logement à la disposition du locataire est toutefois soumise aux conditions suivantes : – la signature de l'état des lieux (voir article 2) ; – la constitution de la garantie locative (voir article 10) ; – le paiement du premier mois de loyer (voir article 9). Ce bail est conclu pour une durée de neuf années ~~ou pour la durée restante du droit d'habitat~~. A défaut de congé notifié dans les délais visés aux articles 17 et 19 du présent bail, celui-ci est prorogé pour une nouvelle durée de neuf ans.	Suppression du droit d'habitat art. 25 § 1 ^{er} .
Article 7. Calcul du loyer <u>§1. Principes</u> Le loyer est calculé conformément à la réglementation relative à la fixation du loyer des logements d'utilité publique situés sur le territoire de la Région wallonne. <u>§2. Loyer au début du bail</u> 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. <u>§3. Révision du loyer</u> 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.	Dérrogations aux règles du Code civil (cf art. 94 cwlhd), et renvoi de principe aux dispositions de l'agw locatif (projet d'agw, art. 30 et 31). Cf. projet d'agw, art. 27. Cf. projet d'agw, art. 30. Cf. projet d'agw, art. 28.
Article 8. Charges locatives En plus du loyer, le locataire paie les charges locatives (frais et consommations) calculées conformément à la réglementation en vigueur. 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.	Application de l'obligation d'information sur le loyer et les charges prévue par l'article 5 du décret bail adaptée aux spécificités propres au logement d'utilité publique. La nomenclature des charges susceptibles d'être réclamée par le slsp et énoncées dans l'arrêté du 25 février 1999 relatif aux charges locatives à la location des logements gérés par la swl ou per les slsp, a été reprise.

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 15 jours avant leur prise d'effet.

Les parties relèveront contradictoirement les compteurs individuels avant l'occupation des lieux par le preneur. Les compteurs portent les numéros et codes suivants :

N° compteur d'eau

N° compteur gaz Code EAN

N° compteur électricité Code EAN

Au moment de la signature du bail, les provisions pour charges et répartitions sont établies comme suit :

Charges privatives

a) Frais.

- Entretien des appareils à gaz de production d'eau chaude sanitaire individuels et de leurs conduits d'évacuation

Provision :

Répartition :

b) Consommations.

- Consommation de chaleur :

Provision : Répartition :

- Consommation d'électricité :

Provision : Répartition :

- Consommation d'eau :

Provision : Répartition :

Charges communes

a) Frais

- Conciergerie :

Provision : Répartition :

- Entretien généraux :

Provision :.....Répartition :..... - Espaces verts : Provision :.....Répartition :..... - Entretien des ascenseurs : Provision :.....Répartition :..... - Dépenses inhérentes à la protection contre l'incendie : Provision :.....Répartition :..... - Entretien du chauffage central et des appareils à gaz de production d'eau chaude sanitaire collectifs et de leurs conduits d'évacuation : Provision :.....Répartition :..... - Dépenses inhérentes à la protection contre l'incendie : Provision :.....Répartition :..... - Dépenses inhérentes à la désinfection : Provision :.....Répartition :..... b) <u>Consommations</u> - Consommation de chaleur Provision :.....Répartition :..... - Consommation d'électricité : Provision :.....Répartition :..... - Consommation d'eau : Provision :.....Répartition :.....	
--	--

Article 9. Paiement du loyer et des charges**§ 1er. Quand faut-il payer ?**

Le premier loyer et la première provision pour charges doivent être payés avant la mise à disposition du logement. Les loyers suivants, augmentés de la provision pour charges, doivent être payés au plus tard le 10 du mois en cours.

Le loyer de tout mois commencé est dû intégralement.

§2. Comment faut-il payer ?

Le loyer doit être payé sur le compte financier n°
... .. 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, 20 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.

Modes de versement des garanties locatives spécifiques aux logements d'utilité publique (cf agw 25.02.1999, garanties locatives). Dérogation à l'article 62 du décret bail.

Article 11 Occupation, entretien et réparations**§1. Principes**

Le locataire s'engage à occuper et à utiliser les lieux loués « en bon père de famille », conformément à l'article 14 du décret relatif au bail d'habitation.

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 15 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.

Référence à l'art. 14 du décret relatif au bail d'habitation

A 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. <u>§6. Libre accès au logement</u> 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 8 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 40 jours. Les délais d'exécution des travaux sont communiqués au locataire au moins 30 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.	L'article 21 alinéa 2 du décret bail est-il impératif ? Pour les travaux dépassant 40 jours, le décret bail prévoir une diminution du loyer.
Article 13. Transformations faites par le locataire <u>§1er Principes</u> 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. <u>§2 Remise en état du logement</u> 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. A défaut, la société se réserve le droit de demander une indemnisation pour le dommage subi.	
Article 16. Assurance incendie §1er. Le locataire s'engage à souscrire une police d'assurances du type « intégrale incendie » garantissant à la fois ses meubles et sa responsabilité locative, et ce pendant toute la durée de l'occupation. Les périls suivants doivent être couverts : – Incendie et périls accessoires, – Tempête et grêle ; – Dégâts des eaux ; – Bris de vitrage ; – Responsabilité civile immeuble. Le locataire est tenu de prévoir une couverture suffisante pour assurer une indemnisation totale en cas de sinistre (totalité du coût de reconstruction de l'immeuble). §2. Dans le cas où la société lui signale par écrit qu'elle a souscrit, pour le logement, une police « intégrale incendie » avec abandon de recours envers le locataire, la police d'assurance « intégrale incendie » du locataire ne doit couvrir que les risques non supportés par la société et notamment les meubles et le recours des voisins. §3. La société peut demander à tout moment au locataire : 1. de lui remettre une copie de sa police d'assurances ; 2. d'apporter la preuve du paiement de la prime d'assurances.	Décret bail art. 17. Spécificité : la slsp peut, même en l'absence de faute du locataire en matière d'assurance, souscrire à son profit une assurance abandon de recours (cf agw 25.02.1999 charges locatives).
Article 17. Congé donné par le locataire Le locataire peut mettre fin au présent bail à tout moment, moyennant un congé de 3 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.	
Article 18. Décès du locataire Le bail est résolu d'office en cas de décès du locataire.	Malgré que l'article 46 §1^{er} du Décret bail prévoit la résiliation de plein droit du bail 3 mois après le décès du preneur, maintien de la disposition antérieure vu la dérogation article 94 §1^{er}, 3° a) du CWLHD.
Article 19. Congé donné par la société §1er La société peut mettre fin au présent bail à tout moment, moyennant un préavis de trois mois notifié par lettre recommandée à la poste et prenant cours le premier jour du mois qui suit celui au cours	Transposition de l'article 25 du projet d'agw. Dérogation à l'art. 55 du décret bail.

duquel il est donné, 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 locataire refuse de fournir les autorisations visées à l'article 27, §1er de l'arrêté du Gouvernement wallon du XX XX XX organisant la location des logements d'utilité publique par la SWL ou les SLSP ; ainsi qu'en cas de retrait de ces autorisations ;

§2 La société met fin au bail à tout moment, 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 il est donné, lorsque :

1° le ménage locataire ne répond plus aux conditions patrimoniales visées à l'article 4, § 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du XX XX XX organisant la location des logements d'utilité publique par la SWL ou les SLSP ;

2° le ménage locataire ne répond plus aux conditions de revenu visées à l'article 4, § 2 de l'arrêté du Gouvernement wallon du XX XX XX organisant la location des logements d'utilité publique par la SWL ou les SLSP ;

3° le locataire, dont le logement compte au moins 2 chambres excédentaires en application de l'article 1er, 13° de l'arrêté du Gouvernement wallon du XX XX XX organisant la location des logements d'utilité publique par la SWL ou les SLSP, inscrit au registre des demandes de mutation en application de l'article 17 §2 de l'arrêté du Gouvernement wallon du XX XX XX organisant la location des logements d'utilité publique par la SWL ou les SLSP, et qui a refusé une proposition de logement proportionné dans la même commune.

4° le logement spécialement conçu pour des personnes âgées de plus de 65 ans est occupé par un ménage dont aucun membre ne relève de cette catégorie ;

5° le logement adapté pour une personne handicapée est occupé par un ménage dont aucun membre ne relève de cette catégorie ;

6° 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 d'aide à la vie journalière.

§3. À défaut d'un congé notifié au moins trois mois avant l'expiration de la période pour laquelle le bail a été conclu, le bail est prorogé pour une durée de neuf ans, aux mêmes conditions.

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

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

§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.	
<u>Article 20. Affichage et visites</u> 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.	
<u>Article 21. Opposabilité de la résiliation du bail</u> 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.	
<u>Article 22. Etat des lieux de sortie</u> §1. 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.	
<u>Article 23. Garantie locative en fin de bail</u> §1. 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.	
<u>Article 24. Contrôle</u> 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.	
<u>Article 25. Litiges entre voisins</u> Ni la Société wallonne du Logement, ni la société n'ont qualité pour arbitrer les litiges entre voisins.	
<u>Article 26. Dispositions fiscales</u> <u>§1. Précompte immobilier</u> 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. <u>§2. Enregistrement du bail</u> Les formalités d'enregistrement sont à charge de la société.	Décret bail art. 59
<u>Article 27. Contestations</u> Toute contestation relative au présent contrat est de la compétence des Tribunaux du lieu de situation du logement.	
<u>ANNEXE :</u>	L'annexe visée à l'article 3 § 2 du décret bail du 15 mars 2018

FAIT LE :

A :

En trois exemplaires originaux, chaque partie signataire reconnaissant avoir reçu le sien.

Namur, le

Le ministre-président,
Willy BORSUS

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'C. De Bue'.

La Ministre du logement,
Valérie DE BUE

**Annexe 2 à l'arrêté du Gouvernement wallon modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon
du organisant la location des logements d'utilité publique par la
Société Wallonne du Logement et les sociétés de logement de service public.**

Formulaire unique de candidature

N° d'inscription :	FORMULAIRE UNIQUE DE CANDIDATURE A INSERER DANS LE REGISTRE DES CANDIDATURES
--------------------	---

Volet A (à remplir par le demandeur).

A.1. COORDONNEES ET COMPOSITION DU MENAGE

CANDIDAT		CONJOINT OU COHABITANT	
Nom :		Nom :	
Prénom :		Prénom :	
Sexe :	masculin - féminin	Sexe :	masculin - féminin
Date de naissance :		Date de naissance :	
Lieu de naissance :		Lieu de naissance :	
Etat civil (1) :		Etat civil (1) :	
Nationalité (2) :		Nationalité (2) :	
Registre national :		Registre national :	
Profession (3) :		Profession (3) :	
Handicapé :	oui - non	Handicapé :	oui - non
Téléphone :		Téléphone :	
E-mail :		E-mail :	
Adresse : Rue N° Code : Localité : Pays : Date de domiciliation :		Adresse : Rue N° Code : Localité : Pays : Date de domiciliation :	

MEMBRES FAISANT PARTIE DU MENAGE (ne plus reprendre le candidat et le conjoint/ou le cohabitant)

	Nom et prénom	Date de naissance	Sexe	Lien de parenté	N° national	Commune du domicile	Handicapé
1			M F	Enfant à charge			Oui- non
	Profession (3)			Enfant en hébergement		Date de domiciliation	

Annexe 2

			Ascendant			
			Autre			

	Nom et prénom	Date de naissance	Sexe	Lien de parenté	N° national	Commune du domicile	Handicapé
2				Enfant à charge			
	Profession (3)		M F	Enfant en hébergement Ascendant Autre		Date de domiciliation	Oui- non

	Nom et prénom	Date de naissance	Sexe	Lien de parenté	N° national	Commune du domicile	Handicapé
3				Enfant à charge			
	Profession (3)		M F	Enfant en hébergement Ascendant Autre		Date de domiciliation	Oui- non

	Nom et prénom	Date de naissance	Sexe	Lien de parenté	N° national	Commune du domicile	Handicapé
4				Enfant à charge			
	Profession (3)		M F	Enfant en hébergement Ascendant Autre		Date de domiciliation	Oui- non

	Nom et prénom	Date de naissance	Sexe	Lien de parenté	N° national	Commune du domicile	Handicapé
5				Enfant à charge			
	Profession (3)		M F	Enfant en hébergement		Date de domiciliation	Oui- non
				Ascendant			
				Autre			

	Nom et prénom	Date de naissance	Sexe	Lien de parenté	N° national	Commune du domicile	Handicapé
6				Enfant à charge			
	Profession (3)		M F	Enfant en hébergement		Date de domiciliation	Oui- non
				Ascendant			
				Autre			

Pour les femmes enceintes :	Date prévue pour l'accouchement (mois/année)/
-----------------------------	--

A.2. COMMUNES, SECTIONS DE COMMUNES OU QUARTIERS DE LOGEMENTS SOCIAUX AUPRES DESQUELLES LE MENAGE DESIRE ETRE CANDIDAT A L'ATTRIBUTION D'UN LOGEMENT (LE PRESENT FORMULAIRE SERA EGALEMENT TRANSMIS AUX AUTRES SOCIETES CONCERNEES PAR LA DEMANDE) –

Communes	Sections de communes	Quartiers
1	a)	i
		ii
		iii...
	b)	i
		ii
		iii...
	c)...	i
		ii
		iii...

2	a)	i
		ii
		iii...
	b)	i
		ii
		iii...
	c)...	i
		ii
		iii...
3	a)	i
		ii
		iii...
	b)	i
		ii
		iii...
	c)...	i
		ii
		iii...
4	a)	i
		ii
		iii...
	b)	i
		ii
		iii...
	c)...	i
		ii
		iii...
5	a)	i
		ii
		iii...
	b)	i
		ii
		iii...
	c)...	i
		ii
		iii...

A.3. Souhait concernant le logement

Maison ou appartement	
Maison uniquement	
Appartement uniquement	

Volet B (à remplir par la société qui reçoit la candidature)

B.1. DATES (4)					
de dépôt	d'admission	de radiation	de refus	de confirmation	d'attribution
.../.../....	.../.../....	.../.../....	.../.../....	.../.../....	.../.../....
			.../.../...		
			.../.../...		

B.2. PRIORITES (5)

Tableau général des priorités régionales	Points
Priorités relatives au logement	
La personne qui est reconnue sans-abri par le C.P.A.S, conformément à l'article 1er, 18° du présent arrêté.	8
La personne qui fait l'objet d'une décision d'expulsion et dont le logement : - est reconnu inhabitable par arrêté du Bourgmestre ; - est reconnu surpeuplé ; - fait l'objet d'un arrêté d'expropriation ; - fait l'objet d'un arrêté pris par le Bourgmestre sur la base de l'article 135 de la nouvelle loi communale.	
L'occupant d'un logement reconnu inhabitable sans obligation de le quitter.	6
L'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 ».	
Le locataire dont le bail est résilié par le bailleur en application de l'article 55, §2 et 3 du Décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.	4
Priorités relatives à la situation familiale	
Le ménage dont un membre est victime de violences intrafamiliales	2
Le ménage composé d'une femme seule enceinte ou d'un 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.	2
Le ménage composé d'une personne isolée âgée de plus de 65 ans.	2
Le ménage dont aucun membre n'est âgé de plus de 25 ans	2
Priorités individuelles	

Tableau général des priorités régionales	Points
La personne reconnue handicapée par le SPF Sécurité sociale	4
La personne reconnue invalide par l'INAMI	2
Ancienneté	
Par année d'ancienneté de la candidature avec un maximum de 8 points	1

B.3. LE LOGEMENT REGLEMENTAIREMENT PROPORTIONNE A LA COMPOSITION FAMILIALE COMPORTE (6)					
1 chambre	2 chambres	3 chambres	4 chambres	5 chambres	
Dérogation :	Dérogation :	Dérogation :	Dérogation :	Dérogation :	
B.4. LOGEMENT ADAPTE (7)			OUI	NON	
B.5. DEROGATION AUX REGLES DE PROPORTIONNALITE (8)					
B.6. REVENU D'ADMISSION (9)					
Revenus :					
Ménage	à revenus modestes	en état de précarité		à revenus moyens	

B.7. VOIES DE RECOURS (10)

Le candidat 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 qui suivent la notification de la décision ou de la publication de la décision.

A défaut de réponse dans les trente jours de la réclamation ou en cas de réclamation rejetée, le candidat locataire peut introduire un recours, par envoi recommandé, auprès de la Chambre de recours dont le siège est situé à la Société wallonne du Logement, rue de l'Ecluse 21, à 6000 Charleroi dans les 60 jours de l'envoi de la réclamation.

Il est également possible, pour le candidat locataire, d'adresser une réclamation individuelle auprès du service de médiation commun à la communauté française et à la Région wallonne.

Fait à, le

Signature(s) du (des) candidat(s) précédée(s) de la mention "Lu et approuvé" :

Ainsi qu'il est prévu par la loi sur la protection de la vie privée, les données à caractère personnel communiquées dans le cadre de la présente candidature et du bail sont traitées à

des fins de maintenance des fichiers des candidats. Le candidat marque son accord pour que ces données soient communiquées aux autres sociétés gestionnaires des communes sur lesquelles il a posé un choix.

Le responsable du traitement est la SC, dont le siège est à

Vous avez le droit de consulter et de faire corriger les renseignements communiqués comme prévu par la loi du ~~8 décembre 1992~~ sur la protection de la vie privée. Il vous appartient de nous communiquer tout élément susceptible de modifier votre dossier de candidature sous peine d'être radié si les informations en notre possession s'avèrent incorrectes ou incomplètes.

Signification des renvois avec références, selon la rubrique, au Code wallon du Logement et à l'arrêté du Gouvernement wallon relatif à la location des logements sociaux gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public.

(1) indiquer :

- C pour la personne célibataire;
- M pour la personne mariée ou la personne cohabitante;
- D pour la personne divorcée;
- S pour la personne séparée.
- V pour la personne veuve

(2) indiquer :

- B pour les ressortissants belges;
- U pour les ressortissants de l'Union européenne autres que belges;
- A pour les autres ressortissants.

(3) indiquer :

- S s'il s'agit d'un salarié;
- I s'il s'agit d'un indépendant;
- C s'il s'agit d'une personne percevant des allocations de chômage;
- P s'il s'agit d'une personne pensionnée;
- MU s'il s'agit d'une personne percevant des revenus de sa mutuelle ou assimilés;
- MI s'il s'agit d'une personne percevant le revenu d'intégration sociale.

(4) Arrêté du Gouvernement wallon du organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public, articles 13 à 15

(5) Arrêté du Gouvernement wallon du organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public, article 17.

(6) Arrêté du Gouvernement wallon du organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public, article 1er, 13°

(7) Code wallon du Logement et de l'habitat durable, article 1er, 16° : logement dont la configuration permet une occupation adéquate par un ménage en raison du handicap d'un de ses membres, conformément aux critères fixés par le Gouvernement

(8) Arrêté du Gouvernement wallon du organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public, article 1er, 13° et à l'article 13 §1^{er} 1° c et d.

(9) Indiquer le revenu (cf. article 1er, 8°, de l'arrêté) et le type de ménage (Code wallon du Logement, article 1er, 9°, 29°, 30°, 31°).

(10) 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 logements de service public, articles 8 à 12

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement du.....organisant la location des logements d'utilité publique par la Société Wallonne du Logement et les sociétés de logement de service public

Namur, le

Le Ministre-Président,

Willy BORSUS



La Ministre du logement,

Valérie DE BUE

Annexe 3 à l'arrêté du Gouvernement wallon modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du organisant la location des logements d'utilité publique par la Société Wallonne du Logement et les sociétés de logement de service public.

Formulaire de demande de mutation

N° d'inscription :	FORMULAIRE DE DEMANDE DE MUTATION
--------------------	-----------------------------------

Volet A (à remplir par le demandeur).

A.1. COORDONNEES ET COMPOSITION DU MENAGE

DEMANDEUR		CONJOINT OU COHABITANT	
Nom :		Nom :	
Prénom :		Prénom :	
Sexe :	masculin - féminin	Sexe :	masculin - féminin
Date de naissance :		Date de naissance :	
Lieu de naissance :		Lieu de naissance :	
Etat civil (1) :		Etat civil (1) :	
Nationalité (2) :		Nationalité (2) :	
Registre national :		Registre national :	
Profession (3) :		Profession (3) :	
Handicapé :	oui - non	Handicapé :	oui - non
Téléphone :		Téléphone :	
E-mail :		E-mail :	
Adresse : Rue N° Code : Localité : Pays : de domiciliation :		Adresse : Rue N° Code : Localité : Pays : Date de domiciliation :	

MEMBRES FAISANT PARTIE DU MENAGE (ne plus reprendre le candidat et le conjoint/ou le cohabitant)

	Nom et prénom	Date de naissance	Sexe	Lien de parenté	N° national	Commune du domicile	Handicapé
1			M F	Enfant à charge			Oui- non
	Profession (3)			Enfant en hébergement		Date de domiciliation	
				Ascendant			
				Autre			

	Nom et prénom	Date de naissance	Sexe	Lien de parenté	N° national	Commune du domicile	Handicapé
2			M F	Enfant à charge			Oui- non
	Profession (3)			Enfant en hébergement		Date de domiciliation	
				Ascendant			
				Autre			

	Nom et prénom	Date de naissance	Sexe	Lien de parenté	N° national	Commune du domicile	Handicapé
3			M F	Enfant à charge			Oui- non
	Profession (3)			Enfant en hébergement		Date de domiciliation	
				Ascendant			
				Autre			

4	Nom	Date de	Sexe	Lien de	N°	Commune du	Handicapé
---	-----	---------	------	---------	----	------------	-----------

	et prénom	naissance		parenté	national	domicile	
				Enfant à charge			
	Profession (3)		M F	Enfant en hébergement		Date de domiciliation	Oui- non
				Ascendant			
				Autre			

	Nom et prénom	Date de naissance	Sexe	Lien de parenté	N° national	Commune du domicile	Handicapé
				Enfant à charge			
5	Profession (3)		M F	Enfant en hébergement		Date de domiciliation	Oui- non
				Ascendant			
				Autre			

	Nom et prénom	Date de naissance	Sexe	Lien de parenté	N° national	Commune du domicile	Handicapé
				Enfant à charge			
6	Profession (3)		M F	Enfant en hébergement		Date de domiciliation	Oui- non
				Ascendant			
				Autre			

Pour les femmes enceintes :	Date prévue pour l'accouchement (mois/année)/.....
-----------------------------	---

A.2. RAISONS DE LA DEMANDE :

1. mutation introduite par le ménage locataire comprenant au moins une personne handicapée afin d'obtenir un logement adapté ;
2. mutation introduite par le ménage locataire comprenant au moins une personne âgée de plus de 65 ans afin d'obtenir un logement conçu spécifiquement pour une personne de plus de 65 ans ;
3. mutation introduite par le locataire dont le bail a été résilié en application de l'article 41 de l'AGW du.....;
4. mutation introduite par le locataire qui sous-occupe son logement d'au moins deux chambres (article 17 §2 de l'AGW du) ;
5. mutation introduite par le locataire qui quitte un logement non proportionné afin d'obtenir un logement proportionné en application de l'article 1^{er}, 13° de l'AGW du ;
6. autre motif.

A.3. COMMUNES, SECTIONS DE COMMUNES OU QUARTIERS DE LOGEMENTS SOCIAUX AUPRES DESQUELLES LE DEMANDEUR DE MUTATION DESIRE ETRE CANDIDAT A L'ATTRIBUTION D'UN LOGEMENT Communes	Sections de communes	Quartiers
1	a)	i
		ii
		iii...
	b)	i
		ii
		iii...
	c)...	i
		ii
		iii...
2	a)	i
		ii
		iii...
	b)	i
		ii
		iii...
	c)...	i

		ii
		iii...
3	a)	i
		ii
		iii...
	b)	i
		ii
		iii...
	c)...	i
		ii
		iii...
4	a)	i
		ii
		iii...
	b)	i
		ii
		iii...
	c)...	i
		ii
		iii...
5	a)	i
		ii
		iii...
	b)	i
		ii
		iii...
	c)...	i
		ii
		iii...

A.4. SOUHAIT CONCERNANT LE LOGEMENT

Maison ou appartement
Maison uniquement
Appartement uniquement

Volet B (à remplir par la société qui reçoit la demande de mutation)

B.1. DATES (4)					
de dépôt	d'admission	de radiation	de refus	de confirmation	d'attribution
.../.../....	.../.../....	.../.../....	.../.../....	/..../....	.../.../....

B.2. LE LOGEMENT REGLEMENTAIREMENT PROPORTIONNE A LA COMPOSITION FAMILIALE COMPORTE (5)				
1 chambre	2 chambres	3 chambres	4 chambres	5 chambres
LE LOGEMENT DOIT ETRE ADAPTE (6)			OUI	NON
B.3. LE LOGEMENT ACTUELLEMENT ATTRIBUE				
1 chambre	2 chambres	3 chambres	4 chambres	5 chambres
Dérogation :	Dérogation :	Dérogation :	Dérogation :	Dérogation :
LOGEMENT ADAPTE			OUI	NON
DEMANDE DE DEROGATION POUR URGENCE OU COHESION SOCIALES			OUI / NON	
DEMANDE DE DEROGATION POUR RAISON MEDICALE			OUI / NON	
B.4. VOIES DE RECOURS (7)				
Le candidat 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 qui suivent la notification de la décision ou de la publication de la décision. A défaut de réponse dans les trente jours de la réclamation ou en cas de réclamation rejetée, le candidat locataire peut introduire un recours, par envoi recommandé, auprès de la Chambre de recours dont le siège est situé à la Société wallonne du Logement, rue de l'Ecluse 21, à 6000 Charleroi dans les 60 jours de l'envoi de la réclamation. Il est également possible, pour le candidat locataire, d'adresser une réclamation individuelle auprès du Service de Médiation commun à la communauté française et à la Région wallonne.				

Fait à, le

Signature(s) du (des) candidat(s) précédée(s) de la mention "Lu et approuvé" :

Ainsi qu'il est prévu par la loi sur la protection de la vie privée, les données à caractère personnel communiquées dans le cadre de la présente demande et du bail sont traitées à des fins de maintenance des fichiers des candidats. Le candidat marque son accord pour que ces données soient communiquées aux autres sociétés gestionnaires des communes sur lesquelles il a posé un choix.

Le responsable du traitement est la SC , dont le siège est à

Vous avez le droit de consulter et de faire corriger les renseignements communiqués comme prévu par la loi du 30 juillet 2018 sur la protection de la vie privée. Il vous appartient de nous communiquer tout élément susceptible de modifier votre dossier de demande de mutation.

(1) indiquer :

- C pour la personne célibataire;
- M pour la personne mariée ou la personne cohabitante;
- D pour la personne divorcée;
- S pour la personne séparée.
- V pour la personne veuve

(2) indiquer :

- B pour les ressortissants belges;
- U pour les ressortissants de l'Union européenne autres que belges;
- A pour les autres ressortissants.

(3) indiquer :

- S s'il s'agit d'un salarié;
- I s'il s'agit d'un indépendant;
- C s'il s'agit d'une personne percevant des allocations de chômage;
- P s'il s'agit d'une personne pensionnée;
- MU s'il s'agit d'une personne percevant des revenus de sa mutuelle ou assimilés;
- MI s'il s'agit d'une personne percevant le revenu d'intégration sociale.

- (4) Arrêté du Gouvernement wallon du organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public, articles 17 à 20.
- (5) Arrêté du Gouvernement wallon du organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public, article 1er, 13°.
- (6) Code wallon du Logement et de l'Habitat durable, article 1er, 16° : logement dans lequel des travaux ont été effectués en vue de permettre une occupation adéquate par un ménage dont un des membres est handicapé.
- (7) Arrêté du Gouvernement wallon du organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logements de service public, articles 8 à 12.

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement du organisant la location des logements d'utilité publique par la Société wallonne du logement et les Sociétés de logement de service public.

Namur, le

Le Ministre-Président,
Willy BORSUS

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'C. Bue' or similar, written in a cursive style.

La Ministre du logement,
Valérie DE BUE