66137/4

Avant-projet d'arrêté du Gouvernement wallon modifiant l'Arrêté du Gouvernement wallon du 5 décembre 2008 relatif à la cession et à l'acquisition de droits réels d'un bien immobilier par une société de logement de service public

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable, l'article 131, 3° ;

Vu l'Arrêté du Gouvernement wallon du 5 décembre 2008 relatif à la cession et à l'acquisition de droits réels d'un bien immobilier par une société de logement de service public ;

Vu le rapport du … établi conformément à l'article 3, 2°, 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 ;

Vu l'avis n° … du Conseil d'État, donné le … en application de l'article 84, § 1er, alinéa 1er, 2°, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973 ;

Sur la proposition de la Ministre du Logement,

Après délibération,

ARRETE :

Article 1er

Dans l'article 1er, 7°, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 5 décembre 2008, les mots « social ou moyen » sont remplacés par les mots « d'utilité publique »

Art. 2.

Dans l'article 4 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 5 décembre 2008, les mots « Sauf application des articles 7, 8, 12 et 13 » sont remplacés par « sauf application des articles 7, 8, 9, 12 et 13 ».

Art.3.

Dans l'article 6, alinéa 1er, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 5 décembre 2008, les mots «Dans le cadre de l'élaboration du programme d'actions en matière de logement visé aux articles 188 à 190 du code » sont remplacés par le mot « Annuellement ».

Art. 4.

Dans l'article 6, du même arrêté, l'alinéa 1er est complété par ce qui suit :
« Ce programme de cession est intégré dans le plan global d'investissement de la société. »

Art. 5.

Dans l'article 6, alinéa 2, du même arrêté, le mot « éventuellement » est supprimé.

CONSEIL D'ÉTAT
LÉGISLATION
07 [illegible]
RAAD VAN STATE
WETGEVING

Art. 6.

Dans l'article 6, l'alinéa 3 est remplacé par ce qui suit :
« Le programme de cessison est motivé sur la base de critères objectifs sociaux, financiers, visant la mixité dans les quartiers ou la gestion patrimoniale ».

Art. 7.

L'article 7 de l'arrêté du même arrêté est remplacé par ce qui suit :

« Sans préjudice de l'article 10 du présent arrêté, la cession du logement est proposée au locataire occupant le bien, au prix fixé par la société.

La cession ne peut porter préjudice à la situation financière de la société.
L'occupant est locataire de manière continue auprès d'une ou de plusieurs sociétés depuis au moins neuf ans.

Au plus tard le jour de l'acte de cession, le locataire occupant a apuré ses dettes locatives envers la société.

Si le locataire occupant n'est pas candidat à l'acquisition du bien qu'il occupe, le logement ne peut être cédé ».

Art.8 .

L'article 9, du même arrêté est remplacé par ce qui suit
« §1. Sur la base de mesure de publicité adéquate arrêtée par la société, la cession des logements construits pour la vente est proposée au prix fixé par la société, par priorité et par ordre chronologique d'inscription des candidatures complètes dans l'ordre suivant :

- À des personnes ayant des revenus visés à l'article 4 du présent arrêté ;

- à ces mêmes personnes, ayant des revenus visés à l'article 4 du présent arrêté, souhaitant conclure un contrat de location avec option d'achat conformément aux dispositions de l'article 9 bis du présent arrêté ;

- après 12 mois de mise en vente et à défaut d'un candidat acquéreur dans les conditions ci-dessus : à des personnes ayant des revenus visés à l'article 4 du présent arrêté majoré de 20% ;

- après 18 mois et à défaut d'un acquéreur dans les catégories ci-dessus : à des personnes sans limite de revenus et qui ont remis la meilleure offre de prix entre les mains de la société.

A cet effet, la société tient, par chantier, un registre de candidatures mentionnant la date de l'inscription des candidatures, réputées complètes par la société.

La société fixe le prix de cession. Celui-ci ne peut être inférieur au prix de revient de la construction sauf autorisation de la Société wallonne.

Elle ouvre le registre de candidatures à la date où le prix de vente est fixé.

Est considérée comme complète, la candidature comprenant une attestation de non propriété en pleine propriété ou en usufruit d'un autre logement et le dernier avertissement extrait de rôle justifiant les revenus.

§2. Si aucun candidat acquéreur visé au §1er n'a été recensé endéans les 24 mois, le logement est intégré dans le patrimoine locatif de la société. L'opération est inscrite prioritairement dans les programmes d'investissement en nouveaux logements locatifs. »

Art. 9.

Dans l'arrêté du 5 décembre 2008 est inséré un article 9 bis rédigé comme suit :

« Art 9 bis

§ 1er La société peut conclure un contrat de location avec option d'achat d'une durée maximale de 9 ans, portant sur le logement construit pour la vente, conformément au modèle de contrat de location repris en annexe du présent arrêté.

Au moment de la conclusion du contrat, le ménage doit disposer de revenus visés à l'article 4 du présent arrêté, supérieurs à 3,33 fois le montant du loyer visé au § 2.

§ 2 La société fixe dans le contrat de location avec option d'achat, les éléments suivants relatifs au logement :

- Le prix de vente, et ses éventuelles variations liées à la date d'achat;
- Le montant de la valeur locative normale ;
- Le montant du loyer à verser durant la période de location, lequel ne peut être inférieur à la valeur locative normale, ni excéder 120 % de celle-ci ;
- Le montant du loyer minimum.

§ 3 Si le locataire achète le logement, la société déduit du prix d'achat la différence entre la somme des loyers payés et la somme des loyers minimum mensuels.
Cette somme est productive d'intérêts nets au bénéfice du locataire et calculés conformément à l'article 7 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 relatif aux garanties locatives pour les logements donnés en location par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public.

Si le locataire n'achète pas le logement, dans les conditions et délais prescrits par le contrat de location avec option d'achat, la différence mensuelle cumulée entre le loyer et la valeur locative normale du logement lui est remboursée, après compensation avec toute somme éventuellement due par le locataire.
Elle est affectée prioritairement au paiement d'éventuels dégâts locatifs.
Cette somme est productive d'intérêts nets au bénéfice du locataire et calculée conformément à l'article 7 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 relatif aux garanties locatives pour les logements donnés en location par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public.

§4 Sans préjudice des §§ 1er à 3, les relations entre la société et le locataire sont régies par le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

§5 La société dépose mensuellement sur un compte spécifique ouvert auprès de la SWL, un montant établi selon la formule suivante :

(Loyer maximum – valeur locative normale) + [20%*(valeur locative normale – Loyer minimum)]

Ce montant :

- est productif d'intérêts nets calculés conformément à l'article 7 de l'arrêté du Gouvernement Wallon du 25 février 1999 relatif aux garanties locatives pour les logements donnés en location par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public ;
- est restitué à la société à la fin du contrat de location».

Art. 10.

Dans l'article 10, du même arrêté, le § 2 est remplacé par ce qui suit :

« §2. Les logements ayant bénéficié d'une aide régionale pour leur rénovation ne peuvent être cédés au plus tôt qu'à la fin de la dixième année à dater de la réception provisoire des travaux de rénovation».

Namur, le … (date).

Pour le Gouvernement :

Le Ministre-Président,

Willy Borsus

La Ministre du Logement,

Valérie De Bue

ANNEXE

CONTRAT DE LOCATION AVEC OPTION D'ACHAT

1. La Société de Logements de Service Public ....., société coopérative à responsabilité limitée, agréée par la Société wallonne du Logement et dont le siège social est établi à ....., inscrite à la banque carrefour des entreprises sous le n° ....., représentée par ....., ci-après dénommée « LE BAILLEUR » ou « LA SOCIETE ».

et

2. .....

dont l'adresse est la suivante :

.....

.....

S'obligeant solidairement et indivisiblement, ci-après dénommé(s) « LE LOCATAIRE »,

ONT CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1er. Objet

Le bailleur donne à bail au locataire, qui l'affecte à sa résidence principale, le logement situé rue ..... numéro ..... à .....

Article 2. Description du logement

Le logement se compose de .....

Le logement est bâti sur un terrain d'une superficie de .....

Article 3. Destination du logement

Le logement est loué uniquement à usage privé, à l'exclusion de toute activité commerciale ou professionnelle.

La destination de la chose louée ne peut être modifiée qu'avec l'accord écrit du bailleur.

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.

Article 5. Durée du bail

Le présent contrat de location entre en vigueur 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 20 §1er)
- le paiement du premier mois de loyer (voir article 6)

Ce bail est conclu pour une durée de neuf ans, sans possibilité de tacite reconduction.

Toutefois, le locataire qui ne souhaite pas lever l'option d'achat aux conditions reprises dans le présent contrat devra mettre fin au bail moyennant un préavis de trois mois durant lequel il restera redevable des loyers tels que fixés en application de l'article 6 du présent contrat.

Dans le cas où le locataire ne respecterait pas les obligations reprises dans le présent contrat, le bailleur pourra mettre fin au bail moyennant un préavis de trois mois durant lequel le locataire restera redevable des loyers tels que fixés à l'article 6 du présent contrat. Par ailleurs, le locataire sera redevable de dommages et intérêts forfaitaires, s'élevant au triple du loyer minimum tel que défini au présent contrat en son article 10 §2 et appliqué au moment de la signification du préavis, sans préjudice de tous autres dommages et intérêts résultant du non-respect par le locataire des obligations qui lui incombent, en vertu du présent contrat.
En cas de non levée de l'option d'achat, dans les conditions ci-après détaillées, le bail prendra fin à son échéance, moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties, trois mois avant son échéance.

Article 6. Loyer

Le loyer mensuel au moment de l'entrée en vigueur du présent contrat est fixé à .... Euros.

Article 7. Charges locatives

En plus du loyer, le locataire paie les charges locatives (frais et consommations).

Sont à charge du locataire :
- Les frais découlant de sa consommation privée d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage ainsi que l'abonnement à ces services,
- Les frais de téléphone ainsi que l'abonnement à ce service,
- Les frais, taxes, redevances, abonnements relatifs à la radio, la télévision ou la télédistribution,
- Les frais, taxes, redevances, abonnements relatifs à tout autre service,
- Sa quote-part dans les frais d'entretien des parties communes,

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 le bailleur.

A la date d'entrée en vigueur du présent bail, la provision mensuelle est fixée à ..... Euros.

Les provisions mensuelles sont revues annuellement et communiquées au locataire au moins quinze jours avant leur prise d'effet.

Article 8. 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 IBAN : ...., les frais de versement ou de virement étant à charge du locataire.

§ 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.

Pour d'éventuels remboursements financiers en faveur du locataire, ce dernier autorise le bailleur à utiliser le numéro de compte en banque suivant :

.....

Le locataire avertis la société de tout changement à ce niveau.

Article 9. Clause d'option d'achat

Pendant la durée du présent bail et jusqu'à la fin du cinquième mois précédent sa date d'échéance, le locataire bénéficie d'une option d'achat sur le logement loué et son terrain à l'un des deux prix suivants, à majorer des frais de notaire, droit d'enregistrements et taxe sur la valeur ajoutée éventuellement dus :

- .... Euros (soit .... pour le logement et ..... € pour le terrain) si la vente est conclue au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de l'entrée en vigueur du présent bail ; dans ce cas, la vente sera réalisée sous le régime de la TVA ;

- .... Euros pour le logement si la vente est conclue après le 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de l'entrée en vigueur du présent bail ; dans ce cas, la vente sera réalisée sous le régime des droits d'enregistrement. Dans ce cas, le prix du

terrain mentionné ci-dessus est majoré de 1 % par année, à partir de la troisième année.

La levée de l'option d'achat doit être effectuée par lettre recommandée à la poste adressée au plus tard le dernier jour du cinquième mois précédant la date d'échéance du bail.

Le locataire remettra au bailleur tous documents prouvant qu'il dispose des fonds nécessaires pour la levée de l'option, par exemple un document attestant l'obtention du financement par un organisme de crédit, pour le 20 du quatrième mois précédant la date d'échéance du bail.

A défaut pour le locataire de pouvoir remettre ce document au bailleur, dans les délais qui lui sont impartis, le bailleur lui signifiera un congé qui se terminera donc à l'expiration de la durée du bail convenue.

Il est convenu que la levée de l'option d'achat n'entraîne aucun transfert de propriété et que la vente de l'immeuble ne sera réalisée que lors de la passation de l'acte authentique de vente et moyennant le payement de son prix ; la passation de l'acte authentique devant intervenir avant l'échéance du bail.

Jusqu'au jour convenu pour la passation de l'acte authentique, le locataire qui a levé l'option d'achat, reste donc redevable de loyers tels que fixés à l'article 6 du présent contrat.

Article 10. En cas de levée de l'option d'achat

§1. En cas de levée d'option d'achat, la différence mensuelle cumulée entre les loyers payés et les loyers minimum est ristournée au locataire.

Cette somme est productive d'intérêts nets au bénéfice du locataire et calculés conformément à l'article 7 de l'arrêté du Gouvernement Wallon du 25 février 1999 relatif aux garanties locatives pour les logements donnés en location par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public.

.

§2. Le loyer minimum est fixé à la somme mensuelle de ..... Euros.

Il est indexé une fois par année de location, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, en fonction de l'indice santé, selon la formule suivante :

$$\frac{\text{Loyer minimum x nouvel indice}}{\text{Indice de départ}}$$

L'indice de départ est l'indice du mois précédant la date de conclusion du bail (base 2013=100). Le nouvel indice est l'indice du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

§3. La somme ristournée est affectée prioritairement et selon l'ordre suivant aux paiements (1) de toute somme due par le locataire au bailleur (2) des frais de notaire et des droits d'enregistrement (3) du prix de la vente.

§4. En cas de levée d'option d'achat, le cahier des charges contenant les clauses et conditions générales applicables aux cessions d'un bien immobilier par une société de logement de service public est annexé à l'acte authentique de vente. Ce cahier est annexé au présent bail et paraphé par le locataire pour sa parfaite information.

Article 11. En cas de non-levée de l'option d'achat

§1. Dans le cas où le locataire ne lève pas l'option d'achat dont il bénéficie dans les conditions et délais prescrits par le présent contrat, la différence mensuelle cumulée entre le loyer tel que fixé à l'article 6 du présent contrat et la valeur locative normale du logement lui est remboursée, après compensation avec toute somme éventuellement due par le locataire.

Elle est affectée prioritairement au paiement d'éventuels dégâts locatifs.

Cette somme est productive d'intérêts nets au bénéfice du locataire et calculée conformément à l'article 7 de l'arrêté du Gouvernement Wallon du 25 février 1999 relatif aux garanties locatives pour les logements donnés en location par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public.

§2. La valeur locative normale (en abrégé VLN) du logement loué est fixée à ..... Euros.

Elle est indexée une fois par année de location, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, en fonction de l'indice santé, selon la formule suivante :

$$\frac{\text{VLN x nouvel indice}}{\text{Indice de départ}}$$

L'indice de départ est l'indice du mois précédant la date de conclusion du bail (base 2013=100). Le nouvel indice est l'indice du mois qui précède celui de l'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

Article 12. Occupation, entretien et réparations

§1er. Principes

Le locataire s'engage à occuper et à utiliser les lieux loués « en bon père de famille », conformément à l'article 1728 du Code civil.

§2. Entretien et réparations locatives

Les réparations locatives et l'entretien courant sont à charge du locataire.

Les travaux intérieurs de peinture, de tapissage et de revêtement de sol sont également à sa charge.

L'entretien des appareils à gaz de production d'eau chaude sanitaire et des conduits y afférents est assuré par le locataire.

Les réparations qui résultent de l'usure normale, de la vétusté, et d'un vice de l'immeuble sont à charge du bailleur.

§3. Prescriptions techniques

Pour l'utilisation et l'entretien des installations techniques, telles que : 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, le bailleur a le droit de les faire exécuter lui-même pour le compte du locataire. Toutefois, l'exercice de ce droit ne préjudicie en rien la faculté pour le bailleur d'invoquer la résiliation du présent contrat.

Elle envoie préalablement une mise en demeure par lettre recommandée laissant, sauf urgence particulière, un délai minimum de quinze jours pour s'exécuter.

Le locataire doit rembourser au bailleur 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.

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 bailleur 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 bailleur.

§6. Libre accès au logement

Le locataire s'engage à laisser le libre accès dans le délai imposé par le bailleur aux délégués des sociétés de services chargées de l'entretien, du relevé et de l'enlèvement des compteurs et autres appareils à réaliser dans ou au départ de don logement.

En outre, le locataire est tenu de laisser le libre accès pour toute intervention technique à réaliser dans son logement. Le délai imposé par le bailleur sera fixé en fonction du degré d'urgence de la situation.

Article 13. Travaux réalisés par le bailleur

Le locataire doit tolérer sans indemnisation l'exécution de tous travaux effectués pour le compte du bailleur en cours de bail, même si leurs délais d'exécution dépassent quarante jours.

Les délais d'exécution des travaux sont communiqués au locataire au moins 30 jours avant leur exécution, sauf cas de force majeure.

Article 14. Transformations faites par le locataire

§1er. Principes

Aucune transformation du logement ne peut être effectuée sans l'accord préalable et écrit par le bailleur.

Toute transformation, même autorisée, doit être effectuée dans le respect des règles de l'art et dans le respect des lois et règlements (par exemple en matière d'urbanisme ou de sécurité), et ceci sous la seule et entière responsabilité du locataire.

§2. Remise en état du logement

En cas de transformation autorisée par la société, le locataire peut, à la fin du bail, soit remettre le logement dans son état d'origine, soit abandonner à la société les transformations opérées, sans pouvoir prétendre 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 15. 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 16. Recours et empiétements

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 17. Assurance incendie

Le locataire s'engage à souscrire une police d'assurances du type « intégrale incendie » garantissant à la fois ses meubles, sa responsabilité locative, et le recours des voisins, 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).

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.

La société peut demander à tout moment au locataire :

- de lui remettre une copie de sa police d'assurances,
- d'apporter la preuve du paiement de la prime d'assurances.

Article 18. Congé donné par le locataire

Le locataire 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 duquel il a été envoyé.

Ce délai de préavis peut être modifié d'un commun accord après notification du préavis.

Article 19. Décès du locataire

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

Article 20. Congé donné par le bailleur

Le bailleur peut mettre fin au présent bail, 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 duquel il a été envoyé, dans les cas suivants :

1. le fait que le locataire n'occupe pas personnellement le logement, conformément aux articles 1er, 2 et 3 ;
2. l'inexécution des travaux d'entretien et de réparation qui sont à la charge du locataire ;
3. le défaut de paiement à leur échéance des primes d'assurance incendie souscrite par le locataire ainsi que le refus de fournir les documents demandés à l'article 16 ;
4. l'inexécution de toute disposition reprise dans le présent contrat.

Article 21. Affichage et visites

Pendant toute la durée du préavis, le bailleur 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 le bailleur fixent une de ces deux séances de visite.

Article 22. Opposabilité de la résiliation du bail

Toute résiliation du présent bail est opposable de plein droit aux personnes cohabitant avec le locataire, à l'exception de son conjoint ou de son cohabitant légal au sens des articles 1475 et suivants du Code civil, à condition que le bailleur ait connaissance de ce mariage ou de cette cohabitation légale.

Article 23. Etat des lieux

Préalablement à la mise à disposition de l'habitation, un état des lieux d'entrée sera dressé contradictoirement.

Un état des lieux contradictoire sera également établi avant que le locataire ne restitue le logement au bailleur, dans l'hypothèse où l'option d'achat n'est pas levée.

Si le locataire a déjà remis à la société les clés du logement loué et qu'il est absent à la date prévue pour procéder à l'état des lieux de sortie, la société lui notifie par lettre recommandée envoyée à la dernière adresse communiquée par celui-ci, une seconde date pour y procéder.

En cas de nouvelle absence du locataire, il peut être valablement procédé à l'état des lieux de sortie. Pour avoir la même valeur qu'un état des lieux contradictoire, il doit être dressé par la société en présence d'un délégué de la Société wallonne du Logement.

Article 24. Contrôle

Le bailleur et/ou 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, l'exécution des travaux autorisés et l'état des lieux loués.

Le locataire doit être prévenu minimum quarante-huit heures avant la visite.

Article 25. Litiges entre voisins

Ni la Société wallonne du Logement, ni le bailleur n'ont qualité pour arbitrer les litiges entre voisins.

Article 26. Dispositions fiscales

§1er. Précompte immobilier

Le précompte immobilier est à charge de la société.

Si le locataire peut bénéficier d'une réduction du précompte immobilier, il remplit le formulaire de demande et le remet à la société.

La société se charge alors d'introduire la demande auprès du Ministère des Finances.

La société rembourse au locataire la somme restituée par le Ministère des Finances ou la déduit des sommes éventuellement dues.

§2. Enregistrement du bail

Les formalités d'enregistrement sont à charge de la société.

De façon générale, les impôts ou taxes relatifs à la jouissance ou l'utilisation du bien loué (ex. : taxe d'enlèvement des immondices) sont à charge du locataire.

Article 27. Contestations

Toute contestation relative au présent contrat est de la compétence des tribunaux du lieu de situation du logement.

Fait à ....., le ..... en autant d'exemplaires que de parties, plus un, ce dernier étant destiné à l'enregistrement.

Chaque signataire reconnaît avoir reçu un exemplaire.

Signature du locataire

(précédée de la mention
« Lu et Approuvé »)

Signature du bailleur,

Vu pour être annexé à l'Avant-projet d'arrêté modifiant l'arrêté du 5 décembre 2008 relatif à la cession et à l'acquisition de droits réels d'un bien immobilier par une société de logement de service public location avec option d'achat de logements d'utilité publique.

La Ministre du Logement,

Valérie De Bue