

DE LA CHARTE DES SOCIÉTÉS ET DES LOCATAIRES (1)

Analyse présentée par l'AWCCLP lors du colloque de la SWL du 25 novembre 2008 à l'Hôtel Airport de Charleroi.

Toute société et tout locataire de logement de service public signent, avant l'entrée dans les lieux, une charte dénommée « La charte des sociétés et des locataires » dont le modèle est repris en annexe 3 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.

Ainsi qu'il est exposé dans le préambule, la charte des sociétés et des locataires a pour objet de rappeler les principes des droits et des obligations réciproques de la société, propriétaire du logement, et du locataire, occupant un logement social, tous deux parties prenantes au bail.

Cette charte ne se substitue donc pas au contrat de bail ou au règlement d'ordre intérieur. Elle ne crée pas d'obligations ou de droit nouveaux, le but recherché étant d'impliquer les sociétés et les locataires, en les sensibilisant davantage aux engagements mutuels qu'ils doivent respecter, à l'entrée dans les lieux et en cours de bail.

1. Fondement réglementaire de la Charte des sociétés et des locataires

En vertu de l'article 2, 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, « une charte des sociétés et des locataires, dont le modèle est repris en annexe 3, est signée par la société, ainsi que par les locataires avant leur entrée dans les lieux ».

2. Portée de la Charte des sociétés et des locataires

Ainsi qu'il est exposé dans le « Préambule », la charte des sociétés et des locataires a pour objet « de rappeler les principes des droits et obligations réciproques de la société, propriétaire du logement, et du locataire, occupant un logement social, tous deux parties prenantes au bail ».

Cette charte ne se substitue donc pas au « contrat de bail » ou au « règlement d'ordre intérieur ». « Elle ne crée pas d'obligations ou de droits nouveaux », le but recherché étant d'impliquer les sociétés et les locataires, en les sensibilisant davantage aux engagements mutuels qu'ils doivent respecter, à l'entrée dans les lieux et en cours de bail.

La société, ainsi que les locataires avant leur entrée dans les lieux, signent la charte des sociétés et des locataires dont le modèle est repris en annexe 3 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

3. Obligations incombant au locataire

a) A l'entrée dans les lieux

§1^{er} Obligation de prendre connaissance du contrat de bail et de le signer.

Les sociétés de logement de service public donnent en location les logements sociaux qu'elles gèrent sur la base d'un contrat-type de bail, repris en annexe 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 (2).

Ce contrat-type de bail contient les droits et les obligations réciproques de la société, propriétaire du logement, et du locataire, occupant un logement social.

Il est donc normal que « le locataire s'engage à prendre connaissance du contrat de bail (et de ses annexes) et qu'il le signe ».

A cet égard, il peut obtenir auprès de la société toutes les explications nécessaires et utiles à sa bonne compréhension (voir ci-après, point 4, a, § 1^{er}).

Depuis le 15 juin 2007 (3), tout bail affectant la résidence principale du preneur doit être établi dans un écrit qui devra contenir, indépendamment de toutes autres modalités, les mentions suivantes :

- « l'identité de toutes les parties » :

CONTRAT-TYPE DE BAIL

1. La société dont l'adresse (siège social) est la suivante :

société de logement de service public agréée par la Société wallonne du Logement, et représentée par

ci-après dénommée « LA SOCIETE »

et

2. Monsieur et Madame

dont l'adresse est la suivante :

s'obligeant solidairement et indivisiblement,

ci-après dénommé(s) « LE LOCATAIRE »,

ONT CONVENU CE QUI SUIT (4) :

- « la date de prise en cours » :

Fait le à (5).

- « la désignation de tous les locaux et parties d'immeuble couvrant l'objet locatif » :

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 dehall, cuisine,living, véranda,

.....salle de bains, chambre(s), W.C., grenier,chaufferie,

..... cave(s), garage (6) et

- « le montant du loyer » :

Le loyer mensuel au moment de l'entrée en vigueur du présent bail est deeuros (7).

Le bail doit également être signé et être établi en autant d'originaux qu'il y a de parties ayant un intérêt distinct.

En outre, chaque original du contrat doit contenir la mention du nombre des originaux qui en ont été faits (8).

Chaque partie doit être mise en possession d'un original.

S'il n'y a que deux parties au contrat (la société et le locataire), ce qui est le cas le plus courant, le contrat de bail doit être fait en deux exemplaires au moins, un pour chacune des parties.

A défaut, le bail sera considéré comme étant un contrat oral entre les parties.

En pratique, le contrat de bail sera établi « en trois exemplaires originaux, chaque partie signataire reconnaissant avoir reçu le sien » (9).

Dans ce cas, l'exemplaire restant est destiné à la formalité obligatoire de l'enregistrement.

En application de la loi sur les loyers, les formalités d'enregistrement des baux conclus à partir du 1^{er} janvier 2007 sont à charge de la société (10). Celle-ci est tenue de remplir cette obligation dans les deux mois de la conclusion du contrat, sous peine de se voir infliger une amende.

En cas d'existence préalable d'un contrat oral, la partie contractante la plus diligente pourra exiger de l'autre partie l'établissement d'une convention écrite par une mise en demeure signifiée par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier.

A défaut d'exécution dans les 8 jours, la partie défaillante peut, s'il échet, être contrainte par voie judiciaire, de dresser, compléter ou signer un contrat écrit et, si besoin, il peut être requis que le jugement ait valeur de bail écrit.

En outre, le Juge pourra condamner la partie en défaut à verser des indemnités à l'autre partie.

§ 2. Obligation de réaliser, ensemble avec la société, un état des lieux d'entrée le plus complet possible.

En vertu de l'article 1730, § 1^{er}, du Code civil, « les parties sont tenues de dresser impérativement un état des lieux détaillé contradictoirement et à frais communs. Cet état des lieux est dressé, soit au cours de la période où les locaux sont inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation. Il reste annexé au contrat de bail écrit et est également soumis à l'enregistrement ».

Un état des lieux du logement doit donc être établi avant sa mise à la disposition du locataire, soit à l'amiable, par la société et le locataire ; soit par un expert (géomètre expert immobilier,

architecte, par exemple) désigné de commun accord, la société et le locataire supportant chacun la moitié des frais (11).

Il est également possible à chacune des parties de se faire accompagner d'un expert de son choix, qu'elle est alors seule à payer.

Pour être valable, l'état des lieux doit répondre aux conditions suivantes :

- « être dressé contradictoirement », c'est-à-dire, en présence du locataire et de la société, ou de leurs représentants ;

- « être daté et signé par le locataire et la société eux-mêmes ». En effet, si un état des lieux est établi par une seule des parties ou par un expert désigné par une seule des parties, l'autre partie peut toujours le contester.

- « être détaillé », c'est-à-dire, être précis et le plus complet possible. Toute clause contractuelle du genre « l'appartement est en bon état d'entretien » ou « l'état de la maison est bien connu des parties » ne peut être considérée comme satisfaisant à la présente condition. Elle est donc nulle.

Si l'une des parties refuse de participer à l'établissement d'un état des lieux, l'autre partie peut exiger qu'il en soit procédé un, soit avant l'occupation du logement par le locataire, soit au cours du premier mois d'occupation.

Dans le cas où aucune suite n'est donnée à cette demande, le Juge de Paix, saisi par requête introduite, avant l'expiration du délai d'un mois ou de quinze jours selon le cas, peut désigner un expert pour procéder à l'état des lieux.

Si des modifications importantes ont été apportées aux lieux loués après que l'état des lieux a été établi, chacune des deux parties peut exiger qu'un avenant à l'état des lieux soit rédigé contradictoirement et à frais commun et, à défaut d'accord, par un expert désigné par le Juge (12).

Conformément à l'article 1731 du Code civil « § 1^{er}. S'il n'a pas été fait un état des lieux détaillé, le preneur est présumé avoir reçu la chose louée dans le même état que celui où elle se trouve à la fin du bail, sauf la preuve contraire, qui peut être fournie par toute voie de droit » ; « § 2. S'il a été fait un état des lieux détaillé entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure ».

b) En cours de bail

§1^{er} Obligation d'occuper personnellement son logement en bon père de famille.

« Le locataire s'engage à occuper personnellement son logement, en bon père de famille ».

Le locataire est donc tenu d'« occuper personnellement » le logement mis à sa disposition, d'y résider effectivement et d'y élire domicile (13).

Ce logement ne peut être occupé, en tant que résidence principale, que par des personnes faisant partie de son ménage et qui y sont domiciliées et renseignées comme telles à la société (14).

Conformément à l'article 1728 du Code civil, le locataire doit utiliser les lieux loués « en bon père de famille » et « suivant la destination qui lui est donné par le bail ».

Cela signifie que le locataire doit entretenir son logement « comme le ferait un homme soigneux usant de la chose qui lui appartiendrait », ou « y donner les soins qu'une personne prudente donne à ses propres affaires ; la négligence qu'il apporterait à ses propres affaires ne l'excuserait pas » ou encore « comme le ferait de son propre bien un homme prudent et soigneux ».

Le locataire est donc tenu d'entretenir et de nettoyer les lieux loués durant toute la durée du bail. De même, il doit effectuer les réparations locatives ou de menu entretien, c'est-à-dire, celles désignées comme telles par l'usage des lieux (15) et, à défaut, celles qui résultent des dégradations et des pertes qui arrivent par le fait des personnes de sa maison (16).

Cela signifie aussi que le locataire doit occuper le logement comme habitation privée, toute autre affectation étant interdite.

En d'autres termes, le locataire doit respecter la destination mentionnée dans le contrat de bail sans pouvoir la changer de sa propre autorité.

Si le contrat signé est un bail de résidence principale, le locataire ne peut modifier la destination et en faire un bail professionnel ou commercial.

La question peut alors se poser de savoir, dans un cas donné, si un locataire respecte ou non la destination des lieux, telle que mentionnée dans le contrat de bail.

« Prenons l'exemple de Madame X ... qui élève seule son enfant de 4 ans. Suite à une perte d'emploi, elle prétend garder l'enfant d'une copine qui fait la navette pour aller travailler à Bruxelles ».

« Excédée par les bruits incessants des enfants, la voisine de Madame X ... interpelle le Directeur gérant et lui demande d'examiner de près cette situation qui ne lui semble pas très nette ».

« L'assistante sociale affirme bien connaître Madame X ... et fait valoir, dans son rapport de visite, que le fait de garder un enfant pour faire plaisir à une copine ne peut être considéré comme étant un acte répréhensible ».

« La voisine de Madame X ... insiste auprès du Directeur gérant en précisant qu'elle entend bien des bruits de plusieurs enfants alors que Madame X ... n'a qu'un seul enfant ».

« La question peut alors se poser de savoir si Madame X ... respecte la destination des lieux, telle que mentionnée dans le contrat de bail ».

« En effet, une enquête plus approfondie sur place révèle que Madame X ... recueille régulièrement chez elle, dans un but de lucre, des enfants en bas âge dont les mères travaillent ».

« A cet effet, elle a transformé son salon en une véritable crèche (parc de jeu, etc.) et utilise une chambre excédentaire où elle range des petits lits. Elle fixe elle-même la contribution financière des parents ».

« A l'évidence, Madame X ... effectue des prestations de service, dans le cadre d'une organisation mise en place chez elle ».

« Dans ce cas, on peut dire que Madame X ... n'utilise pas les lieux loués en bon père de famille ».

« Il en va ainsi lorsque, moyennant rémunération, Monsieur Z ... répare des voitures dans le garage de la maison que loue sa compagne auprès d'une société de logement de service public. Dans ce cas, Monsieur Z ... enfreint également le règlement général de police ».

Décider si l'affectation des lieux est respectée ou non n'est pas toujours chose facile. Il s'agit souvent d'une question de fait dont il convient d'examiner tous les éléments avant de prendre une décision ou de formuler un avis. La plus grande prudence s'impose donc.

§ 2 Obligation de respecter les espaces communs et les espaces verts mis à sa disposition.

« Le locataire s'engage à respecter les espaces communs et les espaces verts mis à sa disposition (hall, ascenseurs, jardins, aire de jeu, ...) ».

A cet égard, il 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 contrat de bail est sans valeur (17).

§ 3 Obligation d'adopter un comportement respectueux de la tranquillité du voisinage et de son environnement

« De manière générale, le locataire veille à adopter un comportement respectueux de la tranquillité du voisinage et de son environnement ».

En effet, « tout locataire doit être conscient qu'il doit agir en respectant les obligations du bail, en respectant la tranquillité et la dignité des personnes qui vivent autour de lui dans les logements collectifs, en respectant finalement sa propre dignité. Il peut mettre en danger le service public dont lui, sa famille et les biens qui l'entourent profitent ; il ne peut dégrader la qualité du service public par son insouciance ou sa négligence, moins encore par méchanceté ».

Le locataire est donc tenu de se conformer aux dispositions du règlement d'ordre intérieur, dont un exemplaire, signé par les parties, est annexé au bail.

§ 4. Obligation d'informer la société en cas de changement intervenu dans sa situation familiale, professionnelle et patrimoniale.

En vertu de l'article 1^{er} du contrat-type de bail, la société donne un logement social 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.

Si le locataire occupe un logement non proportionné à la composition de son ménage, la société peut lui proposer d'emménager dans un autre logement proportionné.

Le locataire peut également introduire auprès de la société une demande de mutation pour quitter un logement non proportionné en raison des critères visés à l'article 1^{er}, 15^o, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007, ou en raison des revenus de son ménage.

Par ailleurs, le loyer est adapté chaque année au 1^{er} janvier et éventuellement en cours d'année si le total des revenus du ménage occupant le logement, calculé sur une base annuelle, a subi une diminution ou une augmentation de 15% minimum par rapport aux revenus pris en considération pour le calcul du dernier loyer établi.

Il est donc normal que « le locataire s'engage à informer la société de tout changement de sa situation professionnelle, de sa situation familiale et de sa situation patrimoniale » (18).

En effet, « si locataire loue un logement non proportionné comportant au moins deux chambres excédentaires et pour autant que le ménage ne comporte pas de membre handicapé, le locataire paie, en plus du loyer calculé conformément aux articles 29 à 34 du présent arrêté, un supplément de 25 € par mois et par chambre excédentaire, la première de ces chambres étant exemptée de ce supplément » (19).

« Le locataire dont la date du bail est antérieure à la date d'entrée en vigueur du présent arrêté et dont le logement, non proportionné, comporte au moins deux chambres excédentaires, est tenu d'emménager dans un autre logement proportionné que lui propose, dans la même commune, la société, dans un délai de trois mois prenant cours le premier jour du mois qui suit la notification par voie recommandée de la proposition de mutation faite par la société ».

« A l'issue du délai de trois mois, le locataire dont le ménage ne comporte aucun membre handicapé paie, en plus du loyer calculé conformément aux articles 29 à 34 du présent arrêté, un supplément de 25 € par mois et par chambre excédentaire, la première de ces chambres étant exemptée de ce supplément » (20).

Autre exemple : en vertu de l'article 3, § 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007, « le ménage répond aux conditions de revenus et patrimoniales visées à l'article 1^{er}, 29^o ou 30^o, du Code, notamment 3^o à l'attribution du logement et 4^o en cours de bail ».

Or, il résulte de l'article 1^{er}, 29^o ou 30^o, du Code wallon du Logement que les personnes y visées « ne peuvent détenir un logement en pleine propriété ou en usufruit, sauf s'il s'agit d'un logement non améliorable, inhabitable, et en cas de location ou d'occupation d'un logement géré ou mis en location par un opérateur immobilier, inadapté ».

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 donc tenu de notifier cette acquisition dans le mois à la société, sans préjudice du congé donné par la société, tel que visé à l'article 18, § 2 du contrat-type de bail (21).

Autre exemple encore : conformément à l'article 26, § 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement wallon précité, « dans le mois de la demande qui lui en est faite, le ménage est tenu de fournir tout renseignement nécessaire au calcul du loyer ».

L'article 26, § 2, du même arrêté prévoit que « le locataire est tenu de notifier sans délai à la société toute modification de son ménage ou toute diminution ou augmentation de 15% ou plus des revenus de son ménage par rapport aux revenus pris en considération pour le calcul du dernier loyer établi conformément aux dispositions de l'article 30 ».

Le locataire est donc tenu de communiquer 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 (22).

§ 5. Obligation de répondre à toutes les demandes de renseignements de la société.

« Le locataire s'engage à répondre à toutes les demandes de renseignements de la société ».

Cette obligation implique que le locataire donne à la société tous les renseignements qui lui sont demandés.

En effet, « en cas de refus de fournir les renseignements nécessaires pour l'établissement du loyer, faisant suite à un rappel adressé par la société au membre du ménage sous la forme d'une lettre recommandée ainsi qu'en cas de déclaration inexacte ou incomplète d'un membre du ménage », l'article 28, alinéa 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 permet à la société de « porter le loyer au montant maximum visé à l'article 34 ou de résilier le bail moyennant préavis donné dans les formes légales » (23).

« Ainsi, Madame B ... loue depuis plusieurs années une maison auprès d'une société de logement social. Suite à une perte d'emploi, elle élève seule ses deux enfants de 6 et 9 ans ».

« Madame B ... héberge son nouveau compagnon et les deux enfants de celui-ci. Elle n'en avertit pas la société de logement qui ignore tout de cette cohabitation non réglementaire ».

« Les enfants se chamaillent régulièrement et troublent la tranquillité de la voisine, une personne âgée ».

« Excédée, la voisine de Madame B ... se plaint auprès du Directeur gérant ».

« Sur la base du contrat de bail, la société a le droit d'adresser à Madame B ... une demande de renseignements sur la composition exacte de son ménage et l'inviter à respecter la tranquillité du voisinage ».

« Madame B ... est tenue de répondre à cette demande venant de la société, à savoir fournir tous les renseignements relatifs à la composition de sa famille et respecter la tranquillité de sa voisine ».

« Si elle refuse de fournir les renseignements demandés ou fournit des déclarations inexactes ou incomplètes sur la composition du ménage, la société peut mettre fin au bail en application de l'article 18, § 3, du contrat-type de bail ».

§ 6. Obligation d'informer immédiatement 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 la charge de celle-ci et qui s'avèrent nécessaires.

Cette information est fondée sur une véritable présomption de responsabilité qui pèse sur le preneur.

Il est donc normal que « le locataire s'engage à signaler, sans délai, à la société tout dégât ou dommage survenu à son logement et à prendre les mesures pour éviter d'aggraver le dommage ».

En effet, à 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 et sauf convention contraire, le propriétaire supporte le coût de la réparation des dégâts causés.

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 (24).

§ 7. Obligation de payer le loyer et les charges locatives (frais et consommation).

En contrepartie de l'occupation du logement mis à sa disposition, le locataire est tenu de payer un loyer mensuel, à la date indiquée dans le contrat de bail.

Il est donc normal que « le locataire s'engage à payer son loyer le 10 de chaque mois ».

Le loyer est calculé conformément à la réglementation relative à la fixation du loyer des logements sociaux situés sur le territoire de la Région wallonne (25).

Le montant du loyer mensuel est indiqué dans le contrat de bail au moment de l'entrée en vigueur du bail (26).

« En plus de son loyer, le locataire paie les charges afférentes à son logement ».

Le paiement des charges locatives (frais et consommation) est effectué par provisions mensuelles ajoutées au montant du loyer.

Le montant de la provision mensuelle est fixé à la date d'entrée en vigueur du bail (27).

En vertu de l'article 25, § 3, de l'arrêté du Gouvernement wallon déjà cité, « 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 ».

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 (28).

Le loyer doit être payé sur le compte financier de la société dont le numéro est indiqué dans le bail, les frais de versement ou de virement étant à charge du locataire.

Le loyer peut également être payé au siège (bureau) de la société ou à tous autres endroits désignés par la société (29).

En cas de non-paiement du loyer ou des charges, le locataire supporte les frais de rappel (timbres postaux et frais de secrétariat) (30).

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 (31).

§ 8. Obligation d'informer rapidement la société en cas de difficultés financières et d'appliquer le plan d'apurement de ses arriérés de loyers.

« En cas de difficultés financières, le locataire en informe au plus vite la société. En accord avec la société, il s'engage à appliquer le plan d'apurement de ses arriérés de loyers, défini de commun accord ».

Cette obligation s'inscrit dans le cas des mesures générales que la société doit prendre en vue d'assurer la récupération des arriérés de loyers et de charges.

A cet égard, il convient de souligner que ces mesures doivent être soumises à l'avis préalable du Comité consultatif en application de l'article 155, § 1^{er}, du Code wallon du Logement.

4. Obligations incombant à la société

a) A l'entrée dans les lieux

§1^{er} Obligation de donner au locataire toutes les explications utiles à la bonne compréhension du contrat de bail.

Le contrat de bail est conforme au modèle annexé 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, que la société doit respecter.

« S'agissant du document qui va régir la location du logement, la société donne toutes les explications nécessaires à la bonne compréhension du contrat de bail ».

Les missions de la société ne se limitent pas à donner ses logements en location et à percevoir les loyers y afférents. S'agissant d'un service public, une société de logement doit également organiser un service d'aide et d'assistance de ses locataires.

Pour être valable, le contrat de bail doit également être signé par la société.

§ 2. Obligation d'établir un état des lieux d'entrée ensemble avec le locataire.

« La société s'engage à réaliser, ensemble avec le locataire, un état des lieux d'entrée le plus complet possible ».

Avant la mise du logement à la disposition du locataire, un état des lieux est établi à l'amiable, par la société et le locataire ou par un expert désigné de commun accord, la société et le locataire supportant chacun la moitié des frais (32).

Cet état des lieux, dûment signé par la société et par le locataire, est annexé au contrat de bail.

b) En cours de bail

§ 1 Droit d'adresser au locataire toute demande de renseignements nécessaires à la location.

Pour éviter l'arbitraire et tenir compte de la situation familiale et professionnelle du locataire, la société peut lui demander tout renseignement nécessaire au calcul ou à la révision du loyer.

§ 2 Obligation d'assurer au locataire la tranquillité du voisinage et de son environnement.

La société s'est engagée non seulement à procurer un logement décent et adapté pour tous les locataires, mais aussi à améliorer leur cadre de vie en privilégiant la qualité du logement offert et la qualité du service rendu aux habitants.

§ 3 Obligation d'informer le locataire du suivi de sa demande d'intervention.

« La société s'engage à informer le locataire du suivi de sa demande dans les dix jours de la réception de la demande ».

Cette obligation permet à la société non seulement de répondre aux attentes et de satisfaire aux besoins des locataires mais aussi de diminuer les plaintes et les réclamations et, partant, de contribuer au maintien et au développement de bons rapports entre la société et ses locataires.

§ 4 Droit de réclamer au locataire et de percevoir le paiement du loyer et des charges locatives.

En effet, en vertu de l'article 25, § 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007, « 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 ».

En vertu de l'article 27, du même arrêté, « la société communique au locataire une fiche de calcul du loyer, établie selon le modèle figurant en annexe 6 ».

Une fiche de calcul expliquant comment le loyer est établi est donc remise au locataire lors de la signature du bail (33).

En application de l'article 29, de l'arrêté du Gouvernement wallon déjà cité, « § 1^{er}. Le loyer est adapté chaque année conformément à l'article 30, compte tenu des revenus recueillis par les membres du ménage qui occupent le logement, du coefficient x déterminé par la société, ainsi que du loyer de base. Le loyer ainsi modifié est applicable le 1^{er} 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 le jour de la mutation ».

« § 3. Un nouveau loyer est établi, conformément aux dispositions de l'article 30, lorsque :

1° le ménage occupant le logement fait l'objet d'une modification ;

2° le total des revenus du ménage occupant le logement, calculés sur une base annuelle, a subi une diminution ou une augmentation de 15% minimum par rapport aux revenus pris en considération pour le calcul du dernier loyer établi. Dans le cas d'une diminution des revenus, le nouveau loyer est appliqué le premier jour du mois qui suit la notification, par le locataire, de la diminution. Le locataire doit apporter tous les trois mois la preuve de la diminution des revenus, sous peine du rétablissement immédiat de l'ancien loyer. Dans le cas d'une augmentation des revenus, le nouveau loyer est applicable le premier jour du mois qui suit l'augmentation des revenus ».

La société révisé donc 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 (34).

D'autre part, l'article 25, § 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon déjà cité prévoit qu' « en plus du loyer, et conformément à l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 portant réglementation des charges locatives à la location des logements gérés par le Société wallonne du Logement ou par les sociétés agréées par celle-ci, la société peut imputer comme charges aux locataires, les consommations et frais :

- en contrepartie des services dont ils bénéficient ;
- du fait de l'utilisation des équipements du logement dont ils bénéficient ;
- du fait de l'utilisation des équipements collectifs et de l'usage des parties communes » .

Un décompte annuel des charges est effectué chaque année par la société.

Les provisions mensuelles sont également revues annuellement et communiquées au locataire au moins 15 jours avant leur prise d'effet (35).

Sans préjudice du droit d'initier une procédure judiciaire en vue de la réalisation du contrat de bail, si le loyer ou les charges n'ont pas été payés, ou ne l'ont pas été complètement, vingt jour 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 (36).

§ 5 Obligation de donner au locataire toutes les explications et justificatifs concernant ses charges locatives.

« La société s'engage à donner au locataire toutes les explications et justificatifs concernant ses charges locatives » et ce, notamment dans le cadre des procédures visées à l'article 25, § 3, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 et à l'article 6 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 portant réglementation des charges locatives, à savoir, respectivement, « lorsque le locataire ou le représentant qu'il désigne, prend connaissance, au siège de la société, de tous les éléments relatifs au calcul des charges qui lui sont imputées » et « lorsque le locataire ou le représentant qu'il désigne, vérifie le décompte individuel sur la base des pièces justificatives qui sont tenus à sa disposition au siège de la société pendant un mois après l'envoi du décompte ».

c) En tout temps

§1^{er} Obligation d'informer le locataire du suivi de toute demande ou de toute plainte.

« La société s'engage à informer le locataire du suivi de toute demande ou de toute plainte qu'il formulerait, dans les dix jours de leur réception ».

« Elle s'engage à communiquer au locataire les coordonnées de personnes de référence qu'il est possible de contacter en cas de situation d'urgence ».

§ 2 Obligation d'assurer des services d'accueil et d'information.

« La société s'engage à assurer des services d'accueil et d'information, à des heures et en des lieux accessibles à tous ».

§ 3 Obligation de communiquer au locataire les mesures prises en matière d'accueil et d'accompagnement social.

« La société s'engage à communiquer au locataire les mesures prises en matière d'accueil et d'accompagnement social ».

« La société veille à faciliter son déménagement éventuel ». Ainsi, si le locataire quitte un logement social sous occupé, c'est-à-dire, comportant au moins deux chambres excédentaires par rapport à la composition de son ménage, il peut bénéficier d'une allocation de déménagement.

Dans ce cas, la société « assiste le locataire dans ses démarches administratives relatives à la location de son logement ».

§ 4 Obligation de promouvoir la participation de ses locataires aux activités communautaires.

« La société s'engage à promouvoir la participation de ses locataires aux activités communautaires mise en œuvre pour favoriser la vie associative ».

§ 5 Obligation de proposer au locataire un logement proportionné à la composition de son

ménage.

« La société veille à proposer un logement proportionné à la composition de ménage du locataire ».

Marie-Claire BRANCART
Grégoire MULIMBI
AWCCLP

1) Pour le commentaire de cet article, il est renvoyé à l'arrêté ministériel du 15 juin 2001 établissant le contrat-type de bail régissant la location des logements sociaux gérés par les sociétés de logement de service public, à 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 et à 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.

(2) Voir article 24, § 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

(3) Il s'agit de la date d'entrée en vigueur de la loi sur les loyers du 26 avril 2007 (voir article 1bis de cette loi).

(4) Voir mentions « sub » article 1^{er} du contrat-type de bail repris en annexe 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

(5) Voir mention « in fine » du contrat-type de bail.

(6) Voir article 2 du contrat-type de bail.

(7) Voir article 7, § 2, du contrat-type de bail.

(8) Voir article 1325, du Code civil.

(9) Voir mentions in fine du contrat-type de bail.

(10) Voir article 25, § 2, du contrat-type de bail.

(11) Voir article 2, alinéa 4 du contrat-type de bail.

(12) Voir article 1730, § 2, du Code civil.

(13) Voir article 24, § 3, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

(14) Voir articles 3 et 4 du contrat-type de bail.

(15) Voir article 1754, du Code civil.

(16) Voir article 1735, du Code civil.

(17) Voir article 11, § 1^{er}, alinéa 3, du contrat-type de bail.

(18) En vertu de l' article 4, in fine, du contrat-type de bail, « toute modification de la composition du ménage au cours de la location doit être communiquée par écrit à la société, dans un délai de huit jours.

(19) Voir article 35 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

(20) Voir article 59, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

(21) Voir article 5 du contrat-type de bail ; article 3, § 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 et article 1^{er}, 29^o et 30^o, du Code wallon du Logement.

(22) Voir article 7, § 3, du contrat-type de bail.

(23) Voir aussi article 18, § 3, du contrat-type de bail.

(24) Voir article 11, § 5, du contrat-type de bail.

(25) Voir articles 29 à 35, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 et article 7, § 1^{er}, du contrat-type de bail.

(26) Voir article 7, § 2, du contrat-type de bail.

(27) Voir article 8, du contrat-type de bail.

(28) Voir article 9, § 1^{er}, du contrat-type de bail.

(29) Voir article 9, § 2, du contrat-type de bail.

(30) Voir article 9, § 3, du contrat-type de bail.

(31) Voir article 9, § 4, du contrat-type de bail.

(32) Voir article 2, du contrat-type de bail.

(33) Voir article 7, § 2, du contrat-type de bail.

(34) Voir article 7, § 3, du contrat-type de bail.

(35) Voir article 8, du contrat-type de bail.

(36) Voir article 9, § 3, du contrat-type de bail.