

SUPPLEMENT DE 25,00 € POUR CHAMBRES EXCEDENTAIRES

La réglementation organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public prévoit que le loyer mensuel est majoré de 25,00 €, par mois et par « chambre excédentaire » au-delà de la deuxième, pour autant cependant que le locataire occupe un « logement non proportionné » à la composition de son ménage.

Cette réglementation ne peut être appliquée n'importe quand et n'importe comment, la mesure y découlant n'étant valable que sous certaines conditions et dans certaines circonstances.

Tout d'abord, la définition de la notion de « surloyer » ne pose pas de problème particulier. Il s'agit, en effet, d'un « supplément de 25,00 € » par mois que doit payer, en plus du loyer mensuel normal, un locataire qui occupe un logement non proportionné, disposant d'au moins deux chambres excédentaires et dont le ménage ne comporte aucun membre handicapé.

Par contre, celles de « chambre » et de « logement proportionné » méritent d'être explicitées.

A. DEFINITIONS

1. Définition de la notion de « chambre »

Le texte réglementaire définit la notion de « chambre » comme étant la « 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 1^{er}, 19^o à 22^obis du Code wallon du Logement » (voir article 1^{er}, 11^o, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007).

Ainsi, « Toute pièce utilisée comme chambre doit comporter au minimum 4,00 m² lorsqu'elle est utilisée par une personne seule et au minimum 6,00 m² lorsqu'elle est utilisée par deux personnes ».

« Le logement comporte au moins deux pièces de chambre lorsque le ménage comprend un ou plusieurs enfants de plus d'un an ».

« Le logement comporte un nombre suffisant de pièces à usage de chambre de telle sorte qu'un enfant de plus de 10 ans ne doive pas partager sa chambre avec un enfant de sexe différent ».

Dans le cadre de la procédure d'attribution des logements et pour l'application des suppléments de loyers, la Société wallonne du Logement invite les sociétés à s'assurer que les pièces de nuit qualifiées de chambres correspondent bien aux critères fixés.

Pour plus d'informations à ce sujet, nous vous invitons dès lors à prendre contact avec votre société de logement, qui se chargera de vous fournir toutes les explications techniques nécessaires.

2. Définition de la notion de « logement proportionné à la composition du ménage »

La réglementation préconise que « la taille des logements sociaux doit être en adéquation avec la composition du ménage du locataire ».

Par « logement proportionné », il faut donc entendre « le logement qui comprend un nombre de chambres correspondant à la composition du ménage, soit :

- a) une chambre pour la personne isolée ;
- b) une chambre pour le couple marié ou composé de personnes qui vivent ensemble maritalement ;
- c) deux chambres si chacun des membres du couple, marié ou composé de personnes vivant ensemble maritalement, est âgé de moins de 35 ans ;
- d) deux chambres pour le couple marié ou composé de personnes vivant ensemble maritalement, lorsque l'un des membres est handicapé ou, dans les cas spécifiques de même nature, sur décision motivée de la société ;
- e) une chambre pour un enfant ou pour deux enfants du même sexe et âgé de moins de dix ans ;
- f) deux chambres pour enfants de sexe différent et si l'un d'entre eux a plus de six ans ;
- g) une chambre supplémentaire par enfant handicapé » (voir article 1^{er}, 15°, de l'arrêté du 6 septembre 2007 précité).

Pour l'application du surloyer de 25,00 €, la réglementation en vigueur prévoit une condition fondamentale.

On peut considérer que cette condition est remplie lorsque le locataire concerné occupe un logement non proportionné au regard de la composition de son ménage.

Il s'agit surtout ici avant tout d'une question de fait qui doit être résolue en ayant égard aux particularités propres à chaque cas.

Ensuite, une distinction doit être faite selon que la date du bail est antérieure ou postérieure à la date d'entrée en vigueur de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

B. DISTINCTION A OPERER

1^{ère} hypothèse : la date du contrat de bail est antérieure au 1^{er} janvier 2008 :

Dans ce cas, la société peut vous réclamer un supplément de 25,00 € à payer, par mois et par chambre excédentaire moyennant le respect de la procédure et des conditions prévues explicitement dans la réglementation en vigueur.

Aux termes de cette réglementation, « 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

2 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 euros par mois et par chambre excédentaire, la première de ces chambres étant exemptée de ce supplément » (voir article 59 de l'arrêté du 6 septembre 2007 précité).

a) Précisions

- La date du contrat de bail est antérieure au 1^{er} janvier 2008 ;
- Le ménage occupe un logement d'au moins trois chambres ;
- Le logement occupé par le ménage est non proportionné, c'est-à-dire comprend un nombre de chambres ne correspondant pas à la composition du ménage ;
- La société doit proposer au ménage un autre logement proportionné, dans la même commune ;
- La notification de la proposition de mutation doit être faite par la société par voie recommandée ;
- Le ménage est tenu d'emménager dans le logement dans un délai de trois mois prenant cours le 1^{er} jour du mois qui suit la notification par voie recommandée ;
- Le locataire doit payer un supplément de loyer de 25,00 €, par mois et par chambre excédentaire au-delà de la deuxième, à l'issue du délai de trois mois, en cas de non déménagement dans le nouveau logement proportionné et pour autant que le ménage ne comprenne pas de membre handicapé.

b) Appréciations

Pour l'application de la présente mesure, la Société wallonne du Logement a fait remarqué que « cette disposition s'avère, dans la pratique, malaisée à mettre en oeuvre ».

« La première difficulté consiste en effet à proposer aux locataires concernés un logement vacant sans enfreindre le principe d'égalité de traitement des locataires ».

« La seconde réside dans le fait que le délai de trois mois laissé au locataire concerné pour déménager effectivement oblige la société à laisser le logement proposé libre d'occupation pendant cette période » (voir à ce sujet, rapport sur l'application de la réglementation locative, exercices 2001-2003, page 55).

Les termes « à l'issue du délai de trois mois » soulignent à l'évidence que le supplément dont il s'agit doit être réclamé après un délai d'attente de trois mois et pour autant que pendant cette période le logement proposé reste vacant afin de permettre au locataire concerné de pouvoir y emménager suivant le prescrit réglementaire.

A cet égard, « le Conseil d'Etat considère que la faculté laissée par la réglementation au locataire qui louerait un logement trop vaste en regard de la composition de son ménage, de s'acquitter

d'un supplément de loyer pour rester dans son habitation, interdit à la société d'imposer à ces locataires une mutation» (voir rapport sur l'application de la réglementation locative, exercices 2001-2003, renvoi 36).

En la matière, il est donc nécessaire et utile que le Commissaire de la Société wallonne auprès de votre société veille à ce que la procédure relative aux demandes et à l'attribution des logements continue à se dérouler de façon normale, afin de garantir une égalité de traitement à tous les locataires et à tous les candidats locataires.

c) Application pratique

L'exemple suivant illustre les notions exposées.

Un ménage avec un enfant occupe un logement à trois chambres. Au terme de ses études, l'enfant quitte le domicile familial pour s'installer ailleurs avec son compagnon.

Après le départ de cet enfant, il est manifeste que le couple locataire occupe un logement trop vaste en fonction de la composition du ménage.

Par lettre recommandée du 11 août 2008, la société propose au ménage concerné, un autre logement proportionné, dans la même commune.

Pour éviter un supplément de loyer de 25,00 €, par mois et par chambre excédentaire au-delà de la deuxième, le ménage est tenu d'emménager dans ce nouveau logement dans un délai de trois mois, à partir du 1^{er} septembre 2008.

Cela implique que le logement proposé reste libre d'occupation pendant la période du 1^{er} septembre 2008 au 30 novembre 2008 afin de permettre au locataire concerné de pouvoir s'y installer conformément au prescrit de l'arrêté locatif.

Si tel n'était pas le cas, le surloyer réclamé à tort à l'issue du délai de trois mois ne serait pas réglementaire.

Dans ce cas, une nouvelle proposition de mutation devrait être notifiée au locataire.

d) Conclusions

La réglementation applicable prévoit que le loyer mensuel est majoré de 25,00 € par chambre excédentaire au-delà de la deuxième, pour autant cependant que la société ait proposé au locataire concerné un autre logement proportionné, situé dans la même commune, et que ce locataire n'ait pas, au terme d'un délai de trois mois, déménagé dans les faits.

Pour l'application de ce supplément, les notions de « chambre » et de « logement proportionné » doivent correspondre aux définitions données à ces termes par la réglementation locative.

La notification de la proposition de mutation doit être faite par voie recommandée.

Le locataire dispose alors d'un délai de trois mois, prenant cours à partir du 1^{er} jour du mois qui suit la notification, pour « emménager » dans le nouveau logement proportionné.

En l'espèce, il ne s'agit pas d'une demande de mutation introduite par le locataire mais d'une proposition de mutation faite par la société en vue de l'application éventuelle d'un supplément de loyer.

La société est donc tenue de laisser le logement proposé libre d'occupation pendant la période requise de trois mois, laquelle ne peut être annihilée ou raccourcie, « de façon non réglementaire ».

En effet, l'objectif poursuivi par le Gouvernement wallon n'est pas d'augmenter « à tout prix » le nombre de ménages qui paient un supplément de 25,00 € pour chambre excédentaire mais de pouvoir offrir à chaque locataire et candidat locataire un logement décent et conforme à la composition de son ménage.

Les propositions de mutations doivent dès lors être faites aux locataires concernés en fonction du nombre de logements proportionnés disponibles et ce, par référence au prescrit réglementaire.

Or, réclamer un surloyer après avoir proposé un logement non vacant, pendant tout ou partie du délai de trois mois requis ou un même logement à un groupe de locataires à la fois, imposer une mutation, entre autres, ne se conforment pas à l'esprit de la réglementation locative.

C'est la raison pour laquelle la Société wallonne du Logement a souligné la difficulté à appliquer concrètement cette mesure, dans le respect des principes d'équité et des règles de procédure en vigueur en matière de demandes et d'attributions de logements.

2^{ème} hypothèse : la date du contrat de bail coïncide ou est postérieure au 1^{er} janvier 2008 :

Dans ce cas, la société peut vous réclamer un supplément de 25,00 € à payer, par mois et par chambre excédentaire sans autre procédure particulière.

En effet, la réglementation locative prévoit que « Si le 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 euros par mois et par chambre excédentaire, la première de ces chambres étant exemptée de ce supplément » (voir article 35 de l'arrêté du 6 septembre 2007 déjà cité).

Dans cette éventualité, la société n'est pas tenue de vous faire parvenir une lettre recommandée et de respecter un délai d'attente pour exiger ce surloyer.

Le supplément est donc exigible dès l'instant où le locataire occupe un logement non proportionné et que le ménage ne comprend pas de membre handicapé.

Une faculté de mutation vers un logement proportionné est toutefois laissée au locataire qui en fait la demande (voir article 21 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007).

Grégoire MULIMBI
AWCCLP