

Section 1

Introduction générale

1. Déjà à la fin du siècle passé, le logement faisait l'objet d'interventions de la part de l'État. C'est en effet à cette époque que, pour la première fois, les conditions lamentables de logement des ouvriers furent reconnues en tant que problème social: la loi BEERNAERT du 9 août 1889 constitua une première réponse timide à ce problème. Il est à présent communément admis qu'outre l'existence d'un important marché privé du logement (tant pour la location que pour l'accession à la propriété), les pouvoirs publics interviennent à juste titre dans la politique du logement. Bien que l'objectif principal de la politique du logement soit rarement remis en question, à savoir la mise à disposition d'un parc de logements répondant aux besoins tant sur le plan quantitatif que qualitatif, cette intervention de l'État a connu de multiples formes au cours de l'histoire.

Dans le cadre de la présente contribution, nous nous limiterons à analyser le régime actuel. Étant donné que le logement est une matière régionale, un régime différent est applicable dans chaque Région. Nous tenons néanmoins à aborder toute une série de problèmes liés, d'une part, aux moyens et instruments mis en œuvre dans le cadre de la politique du logement et, d'autre part, aux sources juridiques du logement social.

La *structure générale de la politique du logement* se présente comme suit. Pour atteindre l'objectif précité, on crée non seulement des règles juridiques mais on met également en œuvre des moyens de diverses natures. Les moyens sont les instruments de logement au sens strict, à côté des moyens financiers (le financement du logement) et des moyens institutionnels (les institutions du logement).

Partant de l'objectif global de la politique du logement, on peut subdiviser celui-ci en trois objectifs secondaires qui répondent clairement à la structure sectorielle de la politique du logement: il s'agit de la politique de promotion de l'accession à la propriété et de l'acquisition d'un logement, de la politique de la location et de la politique de la rénovation ou de l'assainissement. Pour chacun de ces secteurs, des instruments appropriés ont été imaginés.

Cependant, ces instruments se composent essentiellement de subsides sous diverses formes (garantie, primes aux particuliers, subsides aux autorités, avantages d'emprunt), en plus de l'attribution du logement (surtout pour la location de logements sociaux), de la fiscalité et d'autres mécanismes de protection et de correction du marché.

D'autre part, les règles juridiques ont trait principalement à la régulation de ces instruments. Étant donné que ces matières sont étroitement liées à l'intérêt

V.1.1. – INTRODUCTION GÉNÉRALE

général, nous avons généralement affaire à des régimes de droit impératif ou relevant de l'ordre public.

Section 2

Le droit du logement social: sources et compétences

§ 1. *Le Code du logement*

1. Pour la majorité des règlements qui nous occuperont ci-après, le *Code du logement* est la base juridique. Ce Code du logement constitue une coordination confirmée ultérieurement par une loi des diverses lois et réglementations qui étaient en vigueur en 1970 en matière de logement social.

Le Code du logement a été promulgué par arrêté royal du 10 décembre 1970 portant le Code du logement¹ et assorti d'une base légale par la loi du 2 juillet 1971 confirmant l'arrêté royal du 10 décembre 1970 portant le Code du logement². Le Code a ensuite été *modifié* à plusieurs reprises.

§ 2. *La répartition des compétences*

2. La loi du 1^{er} août 1974 créant des institutions régionales, à titre préparatoire à l'application de l'article 107^{quater} de la Constitution³, succédant à la révision de la Constitution du 24 décembre 1970, marque l'apparition d'un embryon de *régionalisation* de la politique du logement. Les conseils régionaux qui y sont institués participent désormais aux matières dans lesquelles une politique régionale se justifie pleinement ou partiellement, notamment la politique du logement⁴. L'arrêté royal du 2 avril 1975⁵, remplacé ultérieurement par l'arrêté royal du 6 juillet 1979, définit les matières pour lesquelles une politique communautaire et régionale différente peut être menée⁶. Les comités ministériels des Régions deviennent compétents pour l'élaboration de toute disposition légale ou réglementaire dont l'application reste limitée à la Région, à une partie de la Région ou à une institution située dans la Région, pour l'exécution de ces mesures légales et réglementaires, y compris l'intervention de l'État dans les primes relatives au Code du logement et à la destruction des taudis, en vue notamment de la promotion de la construction, de l'habitation, de l'assainissement, de l'amélioration, de l'adaptation et de la destruction des habitations, ainsi que, pour ce qui est des logements sociaux, le mode

1. *M.B.*, 17 déc. 1970, Err., *M.B.*, 30 janv. 1971.

2. *M.B.*, 6 août 1971.

3. *M.B.*, 22 août, Err., *M.B.*, 29 août 1974.

4. Voir art. 4, 3^o, loi du 1^{er} août 1974, modifiée par les lois des 19 juillet 1977 (*M.B.*, 27 juill. 1977) et 5 juillet 1979 modifiant la loi du 1^{er} août 1974 (*M.B.*, 10 juill. 1979) et coordonnée par A.R. 20 juillet 1979 portant coordination de la loi créant les institutions communautaires et régionales provisoires (*M.B.*, 31 juill. 1979).

5. *M.B.*, 11 avril 1975.

6. *M.B.*, 10 juill. 1979.

d'intervention, la nature des habitations, le financement et les conditions des contrats de vente et de location des logements des sociétés publiques de logement, ainsi que de l'infrastructure. L'évolution dans laquelle s'inscrit le logement en tant que matière régionale a été confirmée dans l'article 6, § 1^{er}, IV, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles¹, qui régionalise également 'la police des habitations qui constituent un danger pour la propreté et la salubrité publiques'.

Les modifications ultérieures de la loi spéciale du 8 août 1980 (en particulier par la loi du 8 août 1988 et la loi spéciale du 16 juillet 1993) ont laissé intacte cette formulation.

Pour la *Région de Bruxelles-Capitale*, l'article 4 de la loi spéciale du 12 janvier 1989 relative aux institutions bruxelloises² est applicable: la Région de Bruxelles-Capitale a les mêmes compétences que les Régions wallonne et flamande, le logement en fait partie.

Il importe de savoir ce que l'on entend par la *matière 'logement'*. Le Conseil d'État a eu l'occasion de définir de manière plus précise cette notion. Tout d'abord, conformément aux travaux préparatoires de la loi spéciale du 8 août 1980, le terme 'logement' doit être interprété très largement; le logement en tant que tel regroupe tant la politique du logement que l'octroi de primes visant à stimuler la construction d'habitations. Il s'agit en outre de toutes les 'matières reprises dans le Code du logement'. Il ressort de la formulation de la disposition légale que la compétence en matière de logement est dévolue dans son intégralité et sans la moindre réserve aux Régions. En outre, la compétence du logement doit être considérée comme un 'bloc de compétences'. Autrement dit, ces compétences ne se limitent en aucun cas aux matières relevant du champ d'application du Code du logement tel qu'il était en vigueur à l'époque.

Le Conseil d'État a souligné à plusieurs reprises que la disparité des différents régimes applicables à chacune des Régions n'impliquait aucune violation du *principe de l'égalité*, parce que les citoyens qui se trouvent dans une situation objectivement égale seraient traités différemment³. Une autre application du principe de l'égalité a été faite à propos des avantages pour mineurs selon l'article 57bis du Code du logement flamand: l'article a été annulé par la Cour d'arbitrage⁴.

Pour les Régions flamande et wallonne, le logement social est donc *régi*, d'une part, respectivement par les décrets du parlement flamand et du Conseil régional wallon et, d'autre part, par les arrêtés du Gouvernement compétent ou du Ministre qui a le logement dans ses attributions. Pour la Région de

1. *M.B.*, 15 août 1980.

2. *M.B.*, 14 janv. 1989.

3. Voir notamment C.E., Fédération des Sociétés coopératives de logement de l'agglomération bruxelloise, n° 20.122, 22 févr. 1980; C.E., Kapelleveld, n° 26.629, 10 juin 1986, *A.P.M.*, 1986, p. 83.

4. Arrêt n° 49/96, 12 juill. 1996, *M.B.*, 1^{er} août 1996; *R.W.*, 1996-1997, note B. HUBEAU.

Bruxelles-Capitale, depuis l'entrée en vigueur de la loi spéciale du 12 janvier 1989 relative aux institutions bruxelloises, le logement est régi respectivement par les ordonnances du Conseil et les arrêtés du Gouvernement.

Il est en outre extrêmement important que de nombreuses matières, que nous pouvons définir comme faisant partie d'une définition large du droit au logement, demeurent dans la *sphère de compétence fédérale*. Nous pouvons citer comme exemple certains aspects importants de la fiscalité, le droit civil, duquel relève tant la législation en matière de baux à loyer dans le secteur privé ainsi que la réglementation de la vente, de l'achat, du contrat d'entreprise et des emprunts hypothécaires.

Il convient par ailleurs de signaler que le niveau de compétence des *Communautés* entretient également un rapport avec le logement: dans le cadre de l'aide aux personnes, et des matières dites personnalisables¹, diverses formes spéciales de logement sont régies notamment au profit des personnes âgées, personnes handicapées, etc.

1. Art. 5 de la loi spéciale du 8 août 1980.

Chapitre 2

Les baux de logements sociaux

Section 1

La location d'un logement social: généralités

Bernard Hubeau

Ombudsman à la ville d'Anvers

Collaborateur scientifique à la Faculté de Droit de l'Université d'Anvers

Chargé de cours H. van de Velde-Instituut, Anvers

SOUS-SECTION 1. LA BASE JURIDIQUE

1. Il convient d'établir une *distinction* selon qu'il s'agit de la réglementation de la Région wallonne, de la Région de Bruxelles-Capitale ou de la Région flamande.

Auparavant, l'article 31 du Code du logement définissait la base de la réglementation des trois Régions. C'est encore le cas pour la réglementation de la Région wallonne. Pour la Région de Bruxelles-Capitale, l'article 156 du Code bruxellois du logement¹ est désormais applicable. En ce qui concerne la Région flamande, la base juridique a toutefois été modifiée par un décret du 30 octobre 1984² (art. 80^{ter} C. log.).

§ 1. La Région de Bruxelles-Capitale

2. L'article 156 du Code bruxellois du logement dispose: 'Sur avis de la SLRB, le Gouvernement détermine dans le respect du présent chapitre et, au besoin, en dérogeant aux dispositions impératives du Code civil:

1° le mécanisme de calcul de la valeur des immeubles;

2° le mécanisme de calcul des loyers applicables aux locataires des SISF et, le cas échéant, à ceux de la SLRB, en ce compris les modalités de déplaçonnement;

3° les conditions d'inscription des candidats locataires;

4° les conditions d'admission des locataires et parmi celles-ci, les priorités spéciales dont bénéficient certains candidats à revenus modestes;

5° le taux et les conditions d'octroi des remises de loyer à accorder aux locataires, notamment aux chefs de familles nombreuses ou dans le cadre d'une convention de réhabilitation;

6° les clauses des baux relatives:

a) à la durée du bail et aux conditions de résiliation anticipée;

1. *M.B.*, 29 avril 2004.

2. *M.B.*, 21 déc. 1984.

V.2.1. – LOCATION D'UN LOGEMENT SOCIAL

- b) à la nature et au mode de calcul des redevances et charges;
 - c) au mode de constitution et de libération de la garantie;
 - d) à la procédure d'entrée et de sorties des lieux;
 - e) aux obligations respectives des parties, notamment quant à l'entretien du bien et au paiement du loyer;
 - f) aux sanctions;
- 7° les conditions relatives à la mutation des locataires entre les différents types de logements offerts. Cette mutation est indiquée lorsque le nombre de personnes occupant un logement social est inférieur d'au moins une unité au nombre de chambres composant le logement. Cette disposition ne trouve cependant pas à s'appliquer pour les personnes âgées de plus de soixante-cinq ans et les personnes handicapées;
- 8° les conditions relatives à la salubrité, à l'inspection, à la jouissance personnelle de l'immeuble ou de la partie d'immeuble donnée en location;
- 9° les précautions à prendre contre la speculation'.

Une série de litiges dont a été saisi le Conseil d'État portait sur *la répartition des compétences relatives à l'intervention normative dans les baux de logement sociaux*. À l'époque, l'article 31 précité du Code du logement était encore applicable. S'est alors posée la question de savoir si le Roi, respectivement les gouvernements régionaux, étaient uniquement compétents en ce qui concerne la réglementation de l'accès au logement social et au montant du loyer, ou si leur compétence s'étendait également à la détermination des principes et à l'élaboration des règles régissant le statut juridique du locataire pendant la durée du bail. Selon le Conseil d'État, le pouvoir exécutif peut édicter des dispositions qui ont pour seul but de déterminer soit les priorités préalables à l'attribution proprement dite, soit l'attribution elle-même (c.-à-d. les conditions de conclusion du bail). Mais il ne peut, sur base de l'article 31 du Code du logement, fixer les conditions auxquelles des modifications pourraient être apportées au contrat de location pendant la durée du bail, p. ex. en fonction du type d'habitation.

Toute une série de dispositions, qui avaient trait à la Région de Bruxelles-Capitale, ont été annulées par le Conseil d'État. Soit l'exercice des compétences était contraire à l'article 31 du Code du logement; soit le Roi délègue au Ministre des compétences qui ne lui sont pas dévolues ou qu'il ne peut lui-même déléguer; soit les compétences des sociétés agréées sont (potentiellement ou réellement) réduites de manière trop radicale par le Ministre ou par

l'intermédiaire du commissaire du gouvernement. Dans toute une série d'autres cas, il s'agit du non-respect de formalités substantielles¹.

En raison de ces procédures devant le Conseil d'État et leurs conséquences radicales sur l'arrêté royal du 30 juin 1981, un nouveau régime a été élaboré, à savoir l'arrêté royal du 25 septembre 1987 relatif aux locations dans la Région bruxelloise des habitations gérées par la Société nationale du Logement ou par les sociétés agréées par celle-ci². Entre-temps, l'arrêté royal a également été supprimé et remplacé par l'arrêté du Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale du 23 décembre 1993 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public³, modifié par les arrêtés du 31 mars 1994⁴, à son tour remplacé par l'arrêté de la Région Bruxelles-Capitale du 10 mai 1994⁵, du 23 juin 1994⁶ et du 22 décembre 1994⁷.

Pour être tout à fait complet, il convient de mentionner l'arrêt de la Cour de cassation du 15 septembre 1988⁸ : une société agréée dans la Région bruxelloise a appliqué la sanction prévue à l'article 24, § 2, de l'arrêté royal du 30 juin 1981. Cet article a toutefois été annulé par un arrêt du Conseil d'État. L'arrêt d'annulation a *effet rétroactif* et vaut *erga omnes*. La sanction ne peut par conséquent être infligée.

§ 2. La Région wallonne

3. A partir de l'entrée en vigueur du décret du 29 octobre 1998 instituant le Code wallon du Logement (*M.B.*, 4 déc. 1998, 2^e éd.), c'est-à-dire le premier jour du troisième mois qui suit la publication du décret, le 1^{er} mars 1999, cette disposition sera remplacée par l'article 94, § 1^{er}, du Code wallon du Logement, qui est libellé comme suit :

'Sur la proposition ou après l'avis de la Société (wallonne du logement, bh), le Gouvernement fixe les conditions d'accès, de location ou d'occupation d'un

1. Voir surtout : C.E., Fesocolab, n° 22.122, 22 févr. 1980 ; C.E., Kapelleveld, n° 26.629, 10 juin 1986, *A.P.M.*, 1986, 83 ; C.E., Kapelleveld, n° 27.043, 22 oct. 1986 ; C.E., Pynaert, n° 27.044, 22 oct. 1986, *A.P.M.*, 1986, 128 ; C.E., Kapelleveld, n° 27.045, 22 oct. 1986, *A.P.M.*, 1986, 128 ; C.E., Cobralo, n° 27.046, 22 oct. 1986, *A.P.M.*, 1986, 128 ; C.E., Pynaert, n° 27.047, 22 oct. 1986, *A.P.M.*, 1986, 128 ; C.E., Kapelleveld, n° 27.048, 22 oct. 1986, *A.P.M.*, 1986, 129 ; C.E., Pynaert, n° 27.049, 22 oct. 1986, *A.P.M.*, 1986, 129 ; C.E., Fesocolab, 22 oct. 1986, *A.P.M.*, 1986, 130 ; C.E., Tensi, n° 27.051, 22 oct. 1986, *A.P.M.*, 1986, 130 ; C.E., Cobralo, n° 27.120, 12 nov. 1986, *A.P.M.*, 1986, 143 ; voir également : C.E., Cobralo, n° 28.753, 4 nov. 1987, annulation pour cause de non-respect de la procédure d'avis obligatoire du Conseil d'État.

2. *M.B.*, 1^{er} oct. 1987.

3. *M.B.*, 31 déc. 1993.

4. *M.B.*, 27 avril 1994.

5. *M.B.*, 6 juill. 1994.

6. *M.B.*, 6 juill. 1994.

7. *M.B.*, 31 déc. 1994.

8. *D.C.C.R.*, 1989-1990, p. 175, note B. HUBEAU.

V.2.1. – LOCATION D'UN LOGEMENT SOCIAL

logement géré ou construit par la Société ou par une société de logement de service public. Ces conditions concernent :

1^o l'admission des candidats et les priorités d'accès ;

2^o la procédure d'admission ;

3^o les clauses des conventions de bail ou d'occupation relatives :

a. à leur durée, ainsi qu'aux conditions de résiliation ;

b. à la nature et au mode de calcul des charges ;

c. au mode de constitution, de versement et de libération de la garantie ;

d. à la procédure d'entrée et de sortie des lieux ;

e. aux obligations respectives des parties ;

f. aux sanctions ;

g. au mode de calcul des loyers ou des indemnités, en tenant compte des ressources des ménages locataires, du nombre d'enfants à charge ainsi que du degré de confort et d'équipement du logement ;

4^o la procédure de recours ...'

Il faut également tenir compte du fait que partout où figurait le nom de la société 'régionale' wallonne du logement, on devra lire 'Société wallonne du logement'.

SOUS-SECTION 2. L'APPLICABILITÉ DU DROIT COMMUN AU BAIL DE LOGEMENT SOCIAL ET LA NATURE JURIDIQUE DU RAPPORT ENTRE LOCATAIRE ET BAILLEUR

4. Pour réaliser les objectifs du Code du logement, à savoir la mise à disposition à un prix abordable d'un logement qui soit néanmoins décent aux moins fortunés, un *système spécifique* de règles a été mis sur pied : celui-ci concerne surtout l'accès aux logements ou l'attribution de ces derniers, d'une part, et le calcul du loyer, d'autre part. Ces régimes sont repris dans la réglementation adoptée en exécution des dispositions d'habilitation du Code du logement précitées.

Il subsiste toutefois dans le rapport entre la société bailleuse et le locataire *certaines éléments qui ne sont pas régis* par l'article 156 du Code bruxellois du logement. La question est de savoir si ces matières sont régies par des règles de droit commun et/ou des principes contractuels. D'aucuns admettent automatiquement que celles-ci sont régies par les principes généraux restés fédéraux du Code civil, le droit des obligations en général et les règles du droit commun du bail et du bail de résidence principale en particulier¹.

Des dispositions de droit commun peuvent donc également trouver à s'appliquer pour autant que l'arrêté et le contrat type ne précisent rien,

1. Art. 1714-1762bis C. civ. et Section II. Règles relatives aux baux relatifs à la résidence principale du preneur, insérée par la loi du 20 févr. 1991 (*M.B.*, 21 févr. 1991, modifiée ultérieurement).

notamment la force probante de l'état des lieux¹, la procédure², les réparations, le décompte des services et des charges locatives, etc., pour autant qu'ils portent sur la location d'habitation. Le contrat de location type renvoie même à certains endroits au droit commun. L'étendue du droit commun applicable varie donc en fonction du nombre et de l'étendue de règles édictées réglementairement qui sont d'ordre supplétif.

Auparavant, on admettait déjà que pour les aspects pour lesquels aucun régime spécifique n'était prévu dans les arrêtés (royaux, ministériels ou autres) ou règlements, les règles de droit civil du droit des obligations en général et de la 'loi ordinaire sur les baux à loyer' en particulier sont applicables³ et 'pour autant que cela ne soit pas contraire aux nécessités du service public'⁴. La Cour de cassation l'a confirmé dans un arrêt du 10 février 1983: le but général du logement social implique en effet certaines obligations (souvent plus strictes que les obligations de droit civil tout en trouvant son fondement dans celui-ci) dans le chef du locataire, notamment l'obligation d'occupation effective et personnelle de l'habitation qui lui est attribuée. Le bail est résolu pour cause de non-respect de cette obligation conformément au droit commun⁵.

Ce *caractère supplétif* paraît acceptable compte tenu de divers avis du Conseil d'État et est formulé dans le contrat-type de la Région de Bruxelles-Capitale et de la Région flamande, où l'on retrouve à peu de choses près la même formulation en ce qui concerne l'applicabilité du droit commun: 'La loi relative aux contrats de louage est applicable au présent contrat dans la mesure où il n'y est pas dérogé par la législation ou la réglementation spécifique à la Société du Logement et à ses sociétés agréées ainsi que par les dispositions du présent bail qu'elle ne prohibe pas'. Enfin, cette thèse s'appuie sur différentes interventions parlementaires à l'occasion de la loi du 29 décembre 1983 relative

1. Art. 1730-1731 C. civ.

2. Art. 1344bis C. jud.

3. J.P. Anvers, 21 mai 1982, *R.G.* n° 8143.

4. J.P. Zelzate, 9 juin 1983, *R.W.*, 1983-1984, 2185; B. HUBEAU, *Overzicht van de sociale huisvesting 1975-1986*, Anvers, Kluwer Éditions Juridiques Belgique, 1987, pp. 52 et s., n°s 70 et s.; B. HUBEAU, 'Kroniek van de sociale huisvesting (1987-1988)', *R.W.*, 1988-1989, p. 1256, n°s 25 et s.; pour une analyse détaillée, voir notamment: B. HUBEAU, *Het huisvestingsrecht in gewestelijk, gemeenschaps- en federaal perspectief*, Bruges, La Chartre, 1994, pp. 131-136.

5. Cass., 10 févr. 1983, *J.T.*, 1983, p. 540; *Rev. not. belge*, 1983, p. 310; *J.J.P.*, 1983, p. 230, note B. JADOT et *R.W.*, 1983-1984, 2.233, note B. HUBEAU; pour commentaire plus étoffé, voir B. HUBEAU, J. LIPPENS et J. VANDE LANOTTE, *De nieuwe Huurwet. Commentaar bij de wet van 29 december 1983*, Anvers, Kluwer Éditions Juridiques Belgique, 1984, pp. 7-9, n°s 21-25; quelques applications dans la jurisprudence: Civ. Anvers, 28 janv. 1985, *J.J.P.*, 1986, p. 303, note B. HUBEAU; J.P. Bruxelles, 31 janv. 1986, *J.J.P.*, 1986, p. 310, note M. TAVERNE, concernant la durée du bail; J.P. Couvin, 10 mars 1988, *J.L.M.B.*, 1988, p. 90, note P. BOSSARD concernant l'applicabilité de l'art. 1742 C. civ., pour lequel le régime du bail social prévoit des règles dérogatoires; J.P. Liège, 16 janv. 1987, *J.J.P.*, 1987, p. 182; *J.L.M.B.*, 1987, p. 232 et *Amén.*, 1987, p. 127, note B. HUBEAU; Civ. Liège, 29 juin 1987, *J.J.P.*, 1988, p. 236, note B. HUBEAU et *Amén.*, 1987, p. 130, note B. HUBEAU; voir également: Civ. Liège, 27 janv. 1989, *inédit*, *R.G.*, n° 88.360/88; J.P. Bruxelles, 30 juill. 1987, *J.J.P.*, 1988, p. 12, note B. HUBEAU en ce qui concerne l'imputation des frais et charges et l'applicabilité de l'article 1728ter C. civ.

aux contrats de louage de biens immeubles¹, la loi contenant des dispositions sociales du 22 janvier 1985², la loi du 22 décembre 1989 relative à la protection du logement familial³, ainsi que la loi sur les baux à loyer précitée du 20 février 1991.

On peut également arguer que le juge – en l'absence de toute règle – peut combler lui-même cette lacune comme bon lui semble et peut éventuellement mais pas nécessairement appliquer l'éventuelle législation de caractère fédéral applicable aux baux à loyer en général. Cette thèse se résume comme suit: 'En bref, nous pouvons dire qu'en l'absence de réglementation et de dispositions contractuelles, diverses dispositions de la nouvelle loi relative aux baux à loyer seront invoquées à juste titre par le juge du fond pour statuer sur des conflits dans le secteur du logement social, échappant ainsi au déni de justice. Cette référence au droit commun est limitée par la possibilité d'une disposition contractuelle en la matière et par la liberté du juge dans le choix des moyens pour échapper au déni de justice'⁴.

Selon le tribunal de première instance de Bruxelles, les dispositions de la loi sur les baux à loyer sont applicables au bail conclu pour une période de quatre mois avec un occupant qui ne satisfait pas aux conditions pour occuper un logement social dans la Région de Bruxelles-Capitale, mais qui en raison de circonstances particulières, occupe l'habitation⁵; dans la note, on retrouve l'argument en vertu duquel les sociétés agréées n'ont la possibilité ni légale ni statutaire de louer des habitations sociales en dehors du régime du bail de logements sociaux.

En ce qui concerne la nature du rapport juridique entre le locataire et la société bailleuse, deux autres aspects sont primordiaux.

Sans vouloir entrer dans les détails et en dépit de la mention dans le contrat type, la relation entre le locataire social et la société agréée ne peut être qualifiée de *contrat 'intuitu personae'*: même si le candidat locataire doit répondre à certaines conditions, quelques caractéristiques essentielles du caractère *intuitu personae* font défaut (lien de confiance, résiliation au moment de la rupture de ce lien, etc.)⁶.

1. *M.B.*, 30 déc. 1984.

2. *M.B.*, 24 janv. 1985.

3. *M.B.*, 30 déc. 1989.

4. J. VANDE LANOTTE, 'Publiekrechtelijke vraagtekens over het toepassingsgebied van de nieuwe huurwet', *R.W.*, 1984-1985, 1.825, n° 24.

5. Civ. Bruxelles (14^e ch.), 2 févr. 1993, *J.J.P.*, 1994, p. 311, note B. HUBEAU, 'Kunnen sociale woningen buiten het sociaal huurstelsel om worden verhuurd?'

6. Pour la jurisprudence contraire: J.P. Couvin, 10 mars 1988, *J.L.M.B.*, 1988, p. 90, note P. BOSSARD; J.P. Gand, 24 juin 1985, *R.W.*, 1988-1989, 1093, note B. HUBEAU; voir à ce propos: B. HUBEAU, *Overzicht...*, o.c., pp. 55 et s., n°s 75 et s.; B. HUBEAU, 'Kroniek van de sociale huisvesting (1987-1988)', o.c., pp. 1256 et s., n°s 30 et s.; à comparer à en ce qui concerne l'influence du décès sur le bail: J.P. Molenbeek-Saint-Jean, 26 mai 1992, *J.J.P.*, 1993, p. 46.

Le locataire individuel peut en suite invoquer la protection de droit civil du *logement familial*, conférée par l'article 215, § 2, du Code civil: ce droit disparaît toutefois par le divorce, de sorte qu'un renon se justifie¹.

SOUS-SECTION 3. PRINCIPES DE FONCTIONNEMENT DES SOCIÉTÉS DE LOGEMENT SOCIAL ET NOTION DE 'SERVICE PUBLIC'

5. L'objet principal des sociétés de logement social est de louer et vendre des habitations sociales² à des personnes à faible revenu³. Même si au niveau du logement social, nous avons affaire à des acteurs qui ont pris la forme d'une société commerciale, à savoir des sociétés anonymes ou coopératives, les institutions interviennent en tant que telles comme *service public* et en vue de la promotion de l'intérêt général ou commun⁴. Ce point de vue a été confirmé à plusieurs reprises par la Cour de cassation⁵ et par le Conseil d'État⁶. Tant les objectifs que la définition des tâche et mission de ces institutions sont formulées de manières très diverses dans la jurisprudence⁷.

L'arrêt de la Cour de cassation du 10 février 1983 déjà mentionné revêt une extrême importance. Il comporte en effet à divers niveaux des principes

1. Civ. Bruxelles, 13 sept. 1985, *D.C.C.R.*, 1989, p. 207, note B. HUBEAU; applications de l'article 215, § 2, C. civ.: J.P. Anvers, 1^{er} févr. 1984, *Tegenspraak*, 1984, n° 4/5, 37, note B. HUBEAU et W. LAMBRECHTS; Civ. Liège, 26 juin 1980, *Jur. Liège*, 1981, p. 86, note D. LIÉNARD.

2. Art. 80ter C. log. Rég. fl.

3. Art. 3 et 4 Ord. 9 sept. 1993.

4. Voir B. HUBEAU, *Overzicht...*, o.c., pp. 34 et s., n°s 37 et s.; à propos de l'évolution de la notion d'"autorité publique" et l'accomplissement d'un service public en tant que critère fonctionnel; B. PEETERS, *De continuïteit van het overheidsoptreden*, Anvers/Appeldoorn, 1989, n°s 132 et s.; voir également: M. HERBIET, 'La notion d'autorité administrative dans le service public fonctionnel', *R.J.D.A.*, 1970, (161), pp. 167 et s., n°s 35 et s.; H. NICAISE, 'La S.N.L., ses sociétés agréées et leurs rapports', *Rev. adm.*, 1987, pp. 101 et s.

5. Voir e.a. Cass., 22 oct. 1970, *Pas.*, 1971, I, p. 144 concl. Proc. Gén. GANSHOF VAN DER MEERSCH; *R.C.J.B.*, 1972, p. 283, note A. VANWELKENHUIZEN, 'Le principe de la non-rétroactivité de la loi et le fonctionnement des services publics'; *R.J.D.A.*, 1971, p. 144; *J.T.*, 1972, p. 8, note M.-Th. CUVELLIEZ; *Rev. not. belge*, 1972, p. 69 et *R.W.*, 1970-1971, 1179; Cass., 5 avril 1973, *Pas.*, 1973, I, p. 759, *Rev. prat. soc.*, 1973, p. 210; *J.T.*, 1973, p. 479 et *Res jur. imm.*, 1973, p. 163, n° 5.272.

6. C.E., Elewaut, n° 5.707, 18 juin 1957, *Pas.*, 1957, IV, p. 104; *R.J.D.A.*, 1957, p. 19; *T.B.P.*, 1958, p. 75, note F. DE VISCHERE; *Mouv. comm.*, 1957, p. 442 et *Rev. comm.*, 1957, p. 118; C.E., Rhodius-Deville, n° 6331, 6 juin 1958, *Pas.*, 1959, IV, p. 93; *R.W.*, 1958-1959, 97 et *Rev. adm.*, 1958, p. 112.

7. Notamment en faisant référence à la raison sociale, la finalité sociale, l'intérêt général/commun, etc. J.P. Tubize, 12 mars 1980, *Mouv. comm.*, 1981, p. 435; J.P. Gand, 4 févr. 1982, *R.W.*, 1982-1983, 946, note B. HUBEAU, 'De beëindiging van de huurovereenkomst voor een sociale woning door de verhurende maatschappij'; J.P. Zelzate, 9 juin 1983, *R.W.*, 1983-1984, 2188, note B. HUBEAU, 'Het statuut van de diensten in de sociale huur en de juridische kwalificatie van de relatie huurder-verhurende maatschappij'; J.P. Anvers, 15 avril 1983, *inédit*, R.G., n° 5.297; J.P. Gand, 29 avril 1984, *inédit*, R.G., n° 590/84-377/84; J.P. Bruxelles, 31 janv. 1986, *J.J.P.*, 1986, p. 310, note M. TAVERNE; J.P. Bastogne, 20 mai 1990, *D.Q.M.*, 1991, n° 1, 46; J.P. Marchienne-au-Pont, 27 oct. 1989, *J.L.M.B.*, 1990, p. 245; Civ. Termonde, 20 févr. 1989, *R.W.*, 1990-1991, 616.

fondamentaux relatifs aux missions des organismes intéressés dans le cadre de la location de logements sociaux. Nous envisageons ci-après les conséquences pour le locataire (notamment l'obligation d'occupation personnelle de l'habitation). Il s'agit d'un litige dans lequel est impliquée une société wallonne, ce qui n'empêche pas que cet arrêt ait également un intérêt pour les autres Régions. Le Code du logement détermine la mission des institutions de logement: l'une de ses tâches et objectifs est de louer des habitations modestes aux groupes sociaux les plus démunis, contre paiement d'un loyer ne pouvant dépasser le loyer que les occupants sont à même de payer. Pour réaliser cet objectif, l'autorité intervient financièrement de différentes façons de manière à pouvoir appliquer des loyers inférieurs aux loyers normaux, ce qui entraîne nécessairement certaines conséquences juridiques particulières. La mise en location de ces habitations est une mission d'intérêt général, qui implique l'exercice d'un service public¹.

En vertu d'une autre jurisprudence, ce service public doit veiller notamment à la mise à disposition d'habitations et/ou appartements aux groupes sociaux défavorisés qui sont candidats locataires, à des conditions strictes².

Le jugement du tribunal de première instance de Liège du 29 juin 1987³ contient quelques réflexions intéressantes sur le 'droit au logement' ('le droit au logement, objet de service public'). Il est fait référence à quelques 'déclarations solennelles' ayant pour objet le droit au logement⁴: le juge estime que son effectivité est en voie d'élaboration. Les déclarations relèvent de la catégorie des droits socio-économiques: la satisfaction des besoins de logement des personnes à revenus modestes est un aspect de l'intérêt général et est, par conséquent, prise en charge et gérée par la communauté. La forme choisie a été la création en 1919 d'un organisme central qui accomplit sa mission par l'entremise d'organismes publics et privés qui sont agréés. Les sociétés prennent la forme d'une entité revêtant l'habit du droit privé d'une société civile à forme commerciale⁵. Pour réaliser cette mission d'intérêt général, on a recours à des techniques juridiques par lesquelles, d'une part, toute une série de modalités échappent à l'autonomie de la volonté des parties tout en maintenant des relations qui continuent à reposer sur des contrats synallagmatiques de droit privé. Malgré le caractère socio-économique prépondérant du droit au logement et la combinaison de techniques de droit privé et de droit public, les droits qui en découlent sont des droits civils au sens de l'article 6.1. de la Convention européenne des Droits de l'Homme. Selon le juge de paix de

1. Cass., 10 févr. 1983, *Arr. cass.*, 1982-1983, p. 751; *Pas.*, 1983, I, p. 661; *J.T.*, 1983, p. 540; *R.W.*, 1983-1984, 2233, note B. HUBEAU; *Rev. not. belge*, 1983, p. 310 et *J.J.P.*, 1983, p. 230, note B. JADOT.

2. J.P. Anvers, 28 juill. 1987, *R.W.*, 1987-1988, p. 1484.

3. *J.J.P.*, 1988, 236, note B. HUBEAU et *Amén.*, 1987, p. 130, note B. HUBEAU.

4. Art. 25 décl. univ. D.H.; art. 11 Conv. intern. relative aux Droits économiques, sociaux et culturels; art. 16 Charte sociale européenne. Comparer art. 23 Const.

5. Cf. art. 25 et s. C. log.

Couvin, le fait que des sociétés agréées remplissent une mission d'intérêt général implique que la législation en la matière relève de l'ordre public¹.

Dans ce contexte, il faut souligner que *deux questions* dominent l'histoire de la politique en matière de location de logements sociaux, à savoir la recherche du groupe-cible pour ces habitations et le niveau des loyers. En ce qui concerne le premier aspect, la loi de 1919 réserve les avantages aux 'personnes moins fortunées' (les ouvriers etc. sont automatiquement considérés comme tels; pour les autres personnes, un revenu maximum est prévu). En 1956, apparaît la notion de 'personnes à revenus modestes'; aucune limite de revenus n'est prévue afin de combattre la ségrégation sociale. L'arrêté royal de 1960 réintroduit une limite générale de revenu et le loyer peut être majoré en fonction des revenus. En ce qui concerne le niveau du loyer, l'objectif d'une gestion financière rationnelle est confronté à l'obligation de disposer d'habitations 'à la portée de personnes à revenus modestes', ce qui s'est traduit par un système de calcul du loyer plus souple dans l'arrêté royal du 2 juillet 1973; le Conseil d'État rappelle fréquemment ce deuxième objectif prépondérant pour tenter d'imposer un système de loyers variables et éviter des loyers qui dépassent manifestement la 'valeur locative normale' de l'habitation².

1. J.P. Couvin, 10 mars 1988, *J.L.M.B.*, 1989, p. 90.

2. Voir notamment C.E., n° 10118, 28 juin 1963, *Pas.*, 1963, IV, p. 41; *R.J.D.A.*, 1963, p. 194, rapport J. HOEFFLER, *T.B.P.*, 1963, p. 207; *R.W.*, 1963-1964, 774 et *Mouv. comm.*, 1963, p. 570; H.J. SPELTINCX, *Geschiedkundig overzicht van de Belgische wetgeving inzake sociale huisvesting*, Bruxelles, I.N.L., 1981, pp. 35-48.

Section 2

La réglementation dans la Région de Bruxelles-Capitale

Bernard Hubeau

Ombudsman à la ville d'Anvers

Collaborateur scientifique à la Faculté de Droit de l'Université d'Anvers

Chargé de cours H. van de Velde-Instituut, Anvers

Mise à jour par Nicolas Bernard

Docteur en droit, Licencié en philosophie, Professeur de droit aux Facultés universitaires Saint-Louis, Directeur de l'Institut de recherches

interdisciplinaires sur Bruxelles

SOUS-SECTION 1. GÉNÉRALITÉS

1. Pour comprendre quelque peu sa situation, le locataire social bruxellois doit consulter au moins *quatre sources*: le Code bruxellois du logement (porté par l'ordonnance du 17 juillet 2003, qui abroge l'ordonnance du 9 septembre 1993), l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 et le contrat-type, tel qu'annexé à cet arrêté. À ceux-ci s'ajoute un règlement que la Société de Logement de la Région bruxelloise doit rédiger et qui détermine notamment la fixation des loyers des logements sociaux. Par ailleurs, chaque société immobilière de service public peut conclure avec la Société de Logement de la région bruxelloise un contrat de gestion reprenant la fixation du loyer des logements sociaux, auquel cas, le règlement précité n'est pas applicable. Est également annexé à l'arrêté du 26 septembre 1996 le 'contrat-type de bail à réhabilitation'.

Un *logement* est la maison individuelle ou l'appartement aménagé pour l'occupation d'un ménage, y compris le jardin et les dépendances s'ils sont attenants. Le ménage est la personne qui habite seule ou les personnes partageant le même logement, même à défaut d'être domiciliées dans le logement concerné (art. 2, 3^o et 6^o, de l'arrêté de 1996).

La définition de *logement social* implique que ce dernier soit loué à des personnes disposant de faibles revenus. Le revenu faible doit être défini par le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale. Le régime de bail de logement sociaux est applicable à la location d'habitations gérées par la Société de Logement de la Région bruxelloise et par les sociétés immobilières de service public: celles-ci sont définies comme étant des personnes morales qui ont pour mission de construire et de mettre à disposition des logements sociaux dont la région est détentrice de parts. Ce régime n'est pas applicable

à la location d'immeubles ou de parties d'immeubles affectés soit à un usage commercial, soit à un service public, soit au logement des concierges, ni à la location de garages (art. 1^{er}).

Le *régime de location* a été élaboré par le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale dans un arrêté du 26 septembre 1996: il a également rédigé un contrat-type. Le gouvernement doit également prendre des mesures visant à assurer un flux plus dense de locataires entre les divers types de logements proposés. Ce flux est présent lorsque le nombre de personnes qui occupent un logement social est au moins inférieur d'une unité au nombre de chambres dont se compose le logement: ce règlement n'est toutefois pas appliqué aux personnes âgées de plus de soixante ans, ni aux personnes handicapées. L'arrêté du 26 septembre 1996 a également aménagé la possibilité de conclure un contrat-type de bail à réhabilitation.

Les montants repris ci-après relatifs à l'admission et au calcul du loyer sont liés à l'*indice santé*. Ils sont adaptés chaque année au 1^{er} janvier en fonction de la hausse ou de la baisse exprimée en pourcent de l'indice des prix du mois d'août de l'année qui précède la révision par rapport à l'indice du mois d'août de l'année précédente (art. 24).

SOUS-SECTION 2. LE DÉBUT DE LA LOCATION

§ 1. Les conditions d'admission

2. Pour pouvoir prétendre à un logement social, il convient de respecter *quatre conditions*. Dans ce contexte, nous aborderons également le régime des candidatures.

A. Condition de revenus (art. 4, § 1^{er})

3. Les revenus du candidat locataire vivant seul *ne peuvent dépasser* 19.561 euros.

Pour le ménage de plus d'une personne ne disposant que d'un seul revenu, le montant est porté à 21.735 euros.

Pour les ménages disposant d'au moins deux revenus, le montant est porté à 24.840 euros.

Ces montants sont augmentés de 1.863 euros par enfant à charge et de 3.726 euros par adulte handicapé faisant partie du ménage.

Les revenus pris en compte pour l'admission des ménages candidats locataires sont les *revenus globalisés* perçus pendant l'avant-dernière année précédant l'année antérieure à la demande. Toutefois, en cas de dépassement des plafonds d'admission et lorsqu'au moment de la demande, les revenus du

ménage se trouvent réduits par rapport à ceux pris en compte, les revenus actuels sont pris en considération.

Cette condition de revenus ne doit pas être remplie par les candidats qui introduisent leur candidature pendant l'année qui précède celle de leur mise à la retraite.

Une série de notions appelle quelques éclaircissements. Les *revenus* pris en considération sont les revenus dits globalisés: les revenus sont les revenus nets provenant de biens meubles ou immeubles et le montant net imposable des revenus provenant des activités professionnelles avant toute déduction, majorés ou diminués des rentes alimentaires selon qu'elles sont reçues ou versées et des déductions effectuées au titre de frais de garde des enfants. Les revenus concernés sont calculés sur la base du Code des Impôts sur les Revenus. Sont également considérés comme revenus: le revenu d'intégration sociale et les allocations pour personne handicapée.

Les *revenus du ménage* sont les revenus globalisés de tous les membres de la famille, à l'exception de ceux des enfants à charge.

Le *ménage* est la personne qui habite seule ou les personnes partageant le même logement, même à défaut d'être domiciliées dans le logement concerné.

Les *revenus de référence* sont le montant des revenus destinés à permettre le calcul du loyer réel.

L'*année de référence* est l'avant-dernière année précédant l'année antérieure à l'entrée en vigueur du calcul du loyer.

Un *enfant à charge* est l'enfant pour lequel des allocations familiales ou d'orphelin sont attribuées à un membre du ménage ou l'enfant pour lequel aucun membre du ménage ne perçoit de telles allocations, mais que le Ministre estime être effectivement à charge d'un membre du ménage, si la preuve est apportée de l'absence ou de la faiblesse des revenus dont il a bénéficié et pour autant qu'il vive de fait avec le locataire. L'enfant handicapé est compté pour deux enfants à charge.

La *personne handicapée* est la personne considérée comme handicapée conformément à l'article 135, premier alinéa, du Code des impôts sur les revenus. En outre, la personne reconnue handicapée à plus de 66 % par le Ministère de la Prévoyance sociale sur base de faits survenus après l'âge de 65 ans est considérée comme personne handicapée pour l'application des articles 3, 2^o, 4, § 1^{er} et 9, § 1^{er}, 4^o.

Sont considérées comme allocations de personne handicapée, l'allocation de remplacement de revenus au sens de la loi du 27 février 1987 et le montant équivalant à celle-ci au sens de l'article 28 de ladite loi pour les personnes handicapées auxquelles il a été accordé une allocation qui a pris cours avant le 1^{er} janvier 1975 ou l'allocation ordinaire ou spéciale définie par la loi du 27 juin 1989 pour les personnes handicapées à qui il a été accordé une allocation ordinaire qui a pris cours après le 31 décembre 1974 mais avant le 1^{er} juillet 1987.

B. Condition patrimoniale (art. 4, § 2)

4. Il y a en outre une *condition patrimoniale*: le candidat locataire ou l'un des membres de son ménage ne peut posséder, en pleine propriété, en emphytéose ou en usufruit, *aucun bien immobilier* affecté au logement ou à usage professionnel. La société peut, pour des cas individuels et dans des circonstances particulières, déroger à cette disposition sur la base d'une décision motivée prise sur avis du délégué social. En cas de fausse déclaration, la demande de logement sera réputée nulle et si un logement a déjà été attribué, il sera mis fin de plein droit au bail moyennant un préavis de 6 mois. Le contrat-type de bail contient une clause en ce sens.

C. La signature du contrat-type de bail (art. 4, § 3 et 4)

5. Par ailleurs, le candidat locataire doit signer le *contrat-type de bail*.

Pour être admis à la location d'un logement social, le candidat locataire doit souscrire le contrat-type de bail. En outre, il doit s'engager à respecter les statuts de la société, lors de l'attribution définitive d'un logement.

Le contrat-type de bail contient une clause aux termes de laquelle la société ne peut mettre fin au bail sans un préavis motivé. Il doit également mentionner qu'il prendra fin moyennant un préavis de 6 mois lorsque le locataire ou un membre de son ménage devient plein propriétaire ou usufruitier d'un bien immobilier affecté au logement ou à un usage professionnel dont, pour les baux conclus avant le 1 janvier 2002, le revenu cadastral excède 10.000 FB, à moins que la société n'autorise le candidat locataire à rester dans le logement.

Le candidat locataire qui introduit une demande auprès d'une société à l'égard de laquelle il a été locataire doit avoir rempli toutes ses obligations antérieures envers ladite société, en matière de versement régulier du loyer et des charges locatives et de respect des lieux, faute de quoi sa candidature peut être jugée irrecevable.

Il convient encore de relever qu'au moins un des membres du ménage n'ayant pas la qualité d'enfant à charge est inscrit au registre de la population ou au registre des étrangers ou est en possession d'un document attestant qu'il a introduit une demande auprès de la Commission de régularisation, instaurée par la loi du 22 décembre 1999 concernant la régularisation du séjour de certaines catégories d'étrangers séjournant sur le territoire de l'Etat.

Et si le candidat locataire ne peut satisfaire à cette condition, il peut faire part aux sociétés de son choix de son intention d'introduire ultérieurement une demande de logement social si au moins un des membres du ménage n'ayant pas la qualité d'enfant à charge remplit une des conditions suivantes:

- être en possession d'une attestation d'immatriculation;
- avoir reçu un ordre de quitter le territoire non échu ou prorogé;

- être en possession d'une annexe 35 délivrée en vertu de la loi du 15 décembre 1980, relative à l'accès au territoire, au séjour, à l'établissement et à l'éloignement des étrangers;
- être en possession d'une [déclaration d'arrivée] non échue telle que prévue à l'annexe 3 délivrée en vertu de la loi du 15 décembre 1980, relative à l'accès au territoire, au séjour, à l'établissement et à l'éloignement des étrangers;
- pouvoir fournir la preuve de l'introduction devant le Conseil d'Etat d'un recours contre une mesure d'éloignement du territoire prise sur base de la loi du 15 décembre 1980, relative à l'accès au territoire, au séjour, à l'établissement et à l'éloignement des étrangers.

D. Logement adapté

6. Enfin, le logement doit *être adapté à la composition du ménage*. Il s'agit de normes que la Société du Logement de la Région bruxelloise détermine en fonction de la composition du ménage: ce n'est qu'à cette condition que le logement est adapté à la location. Les logements doivent comprendre le nombre de chambres suivantes: une chambre par personne seule, par couple marié ou vivant maritalement; les flats ou studios sont également adaptés au logement d'une personne isolée ou d'un couple; deux chambres pour le couple marié ou vivant maritalement dont l'un des membres est une personne handicapée et pour autant que le candidat locataire en ait fait la demande; une chambre supplémentaire par enfant; toutefois pour deux enfants du même sexe ayant moins de douze ans ou deux enfants de sexe différent ayant tous deux moins de neuf ans, une chambre suffit pour autant qu'ils ne soient pas handicapés; une chambre supplémentaire pour la personne majeure ou le couple du ménage; deux chambres pour le couple sans enfant dont les deux membres ont moins de 35 ans et pour autant que le candidat locataire en ait fait la demande.

Lors de l'attribution des logements, la société peut, sur avis conforme du délégué social, déroger à ces normes en faveur du candidat locataire qui en a fait la demande.

Ces normes *ne sont pas* applicables au contrat de bail à réhabilitation conclu avant le 14 novembre 1996 ou conclu conformément au 'contrat-type à réhabilitation'.

Il existe par ailleurs un régime qui favorise l'*occupation de logements adaptés*. Lorsque, sur proposition de la société, un locataire qui occupe un logement inadapté de la société prend en location un logement adapté, les trois premières mensualités du nouveau loyer sont diminuées à concurrence d'un montant de 20.000 FB (585,75 euros aujourd'hui), pour autant que les revenus du ménage soient inférieurs au revenu de référence. La diminution du loyer est à charge de la société. Lorsque le locataire refuse un logement adapté doté d'un confort semblable, la résiliation du contrat de bail peut se justifier

moyennant le respect d'un préavis de six mois, pour autant que le nouveau loyer ne soit pas supérieur de plus de 15 % à l'ancien loyer.

E. Le régime des candidatures (art. 5 et 6)¹

§ 1^{er}. Dépôt de la candidature

7. Signalons, pour commencer, qu'un système d'inscription dit multiple a été institué dans le parc public de la Région bruxelloise². Selon celui-ci, le candidat-locataire peut valablement introduire auprès d'une société immobilière de service public (dite 'de référence') une candidature s'étendant à *d'autres* SISP de son choix sur la liste desquelles il est automatiquement inscrit, 'en seconde ligne'³. Auparavant, le candidat était contraint de répéter les mêmes démarches administratives auprès de *chaque* société de logement dont il brigait une habitation; et, pour rappel, la Région bruxelloise compte pas moins de 33 SISP.

Par ailleurs, alors que seul le preneur signe le contrat de bail, le formulaire de *demande* de logement social, lui, doit être signé non seulement par le candidat locataire mais également 'par la personne avec laquelle il est marié ou cohabite de fait ainsi que par les autres membres majeurs du ménage'⁴.

On le voit, dès la première étape du processus, la question de la composition du ménage est cruciale dans le parc public (puisqu'elle détermine aussi bien le niveau du loyer que le caractère adapté ou non du logement). Le contrat de bail mentionne expressément d'ailleurs le nom et le lien de parenté de chacun des membres du ménage, ainsi que certains 'autres renseignements', non autrement définis⁵.

Reste à voir cependant, avec Corinne Mostin, quels seraient 'les droits et obligations de ces personnes qui signeraient la demande d'attribution du logement et non le bail'⁶.

1. Ce qui suit est emprunté à N. BERNARD et L. LEMAIRE, *Le bail de logement social à Bruxelles et en Wallonie: approche descriptive, comparative, critique*, Bruxelles, Larcier, 2008, p. 26 et s.

2. Ordonnance du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 juin 2000 modifiant l'ordonnance du 9 sept. 1993 portant modification du Code du logement pour la Région de Bruxelles-Capitale et relative au secteur du logement social, en ce qui concerne l'instauration d'un régime d'inscription multiple des candidats locataires dans le logement social, *M.B.*, 21 oct. 2000. Cette ordonnance a été reprise par l'art. 160 du Code bruxellois du logement.

3. Voir art. 5, § 2bis, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 sept. 1996.

4. Art. 5, § 1^{er}, al. 2, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 sept. 1996.

5. Art. 25, al. 1^{er}, du bail-type établi par l'annexe n° 3 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 sept. 1996.

6. C. MOSTIN, 'Le caractère hybride de la relation juridique bailleur-preneur en Région de Bruxelles-Capitale', *Logement social: un état des lieux pour demain*, Bruxelles, La Charte, 1999, p.178.

En tout état de cause, le candidat locataire doit avertir la société de référence de toute modification de sa composition de ménage, dans les deux mois suivant ce changement. Faute de quoi, sa candidature est susceptible d'être radiée du registre des inscriptions¹.

La société de référence dispose d'un délai de cinquante jours pour vérifier que le dossier est complet et décider si l'individu remplit bien les conditions qui ouvrent le droit à un logement social. Elle communique ensuite le dossier au délégué social, qui a vingt-cinq jours pour le valider ou non. Son accord emporte acceptation officielle de la demande.

On le voit, le candidat locataire doit être informé de la suite réservée à sa candidature au plus tard septante-cinq jours après l'envoi du formulaire. En toute hypothèse, le rejet d'une candidature est motivé².

En cas d'acceptation de la demande, celle-ci est transmise alors à la société *de seconde ligne* qui dispose d'un mois pour éventuellement refuser cette candidature (pour des raisons exclusivement liées au niveau des revenus, au statut de propriétaire du candidat ou de son passé locatif social). Passé ce délai, la candidature est présumée acceptée.

Le rejet de la candidature par la société de seconde ligne doit pareillement être motivé³. Il n'a, en tout état de cause, aucune conséquence sur l'inscription auprès de la société de référence (ou auprès d'autres sociétés de seconde ligne), laquelle (lesquelles) reste(nt) intégralement acquise(s).

L'acceptation d'une demande ne signifie naturellement pas une entrée immédiate dans les lieux. Encore faut-il qu'un logement, adapté à la composition de la famille, se libère. Dans l'intervalle, le candidat patiente sur la liste d'attente, plusieurs années en moyenne.

Pour bien s'assurer cependant du maintien de son intérêt au logement social, l'intéressé est tenu de 'confirmer' sa candidature tous les douze mois, à peine de radiation⁴.

§ 2. Radiation de la candidature

8. Une inscription dans le registre, on l'a constaté, n'est pas éternelle. Diverses situations entraînent en effet la radiation de la candidature.

La radiation *devra* être prononcée lorsque le demandeur:
— ne répond plus aux conditions d'admission⁵;

1. Art. 6, § 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 sept. 1996.

2. Art. 5, § 3, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 sept. 1996.

3. Art. 5, § 3*bis*, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 sept. 1996.

4. Art. 6, § 2, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 sept. 1996.

5. Art. 6, § 3, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 sept. 1996.

- s'est rendu coupable d'une fausse déclaration visant à occulter le non respect des conditions d'admission ou à bénéficier indûment de titres de priorité¹;
- s'est abstenu de confirmer sa candidature dans les deux mois de la demande à lui adressée en ce sens par la SISP².

En revanche, la radiation n'est pas automatique en cas d'absence de notification de modification de la composition du ménage; une marge d'appréciation est ainsi ménagée³.

Il convient cependant de regretter que, nulle part, la réglementation n'ait pris la peine de déterminer l'autorité habilitée à prononcer la radiation (la SISP, le délégué social, la SLRB?)⁴.

Quelles sont, surtout, les conséquences d'une radiation? En fait, la radiation sur le registre de la société de référence 'détecte' sur les sociétés de seconde ligne. Elle vaut même pour l'ensemble des 33 SISP de la capitale⁵.

La radiation, par ailleurs, est-elle définitive? Nullement; le candidat doit juste attendre six mois avant de se réinscrire auprès d'une SISP de la Région bruxelloise⁶.

Relevons, enfin, que la réglementation répertorie une liste de conditions – alternatives – auxquelles un candidat-locataire peut, *sans* être radié des registres d'inscription, refuser un logement social offert à la location⁷. Ces conditions ont trait essentiellement à la *qualité* du bien proposé, comme on le verra, mais le ménage est également libre, sans davantage risquer la radiation, de refuser un logement dont le montant du loyer exigible et des charges excède les capacités financières du ménage⁸.

§ 3. L'attribution et les priorités

A. Principe général (art. 7)

8. L'attribution se fait par le *conseil d'administration* de la société ou l'organe qu'il délègue à cette fin, selon l'ordre chronologique des inscriptions au registre des candidatures, sauf:

1. Art. 5, § 5, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 sept. 1996.
2. Art. 6, § 2, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 sept. 1996.
3. Art. 6, § 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 sept. 1996.
4. Voir à cet égard la formulation tout empreinte de neutralité de l'art. 2, 29°, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 sept. 1996 ('Radiation: l'opération consistant à supprimer une candidature au logement social dans l'ensemble des sociétés concernées par celle-ci').
5. Art. 2, 29°, et 5, § 2bis, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 sept. 1996.
6. Art. 5, § 5, et 6, § 4, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 sept. 1996.
7. Art. 15ter de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 sept. 1996.
8. Voir le 1^o dudit art. 15ter.

- s'il y a lieu d'appliquer les règles de priorité et de quotas;
- lorsque des circonstances exceptionnelles et urgentes justifient d'y déroger pour des cas individuels;
- en cas d'augmentation du patrimoine locatif de la société immobilière de service public concernée, lorsque la population des locataires d'une même société s'écarte de manière caractéristique du niveau moyen de revenu et de la composition familiale de la population bruxelloise de locataires sociaux;
- lorsque l'attribution des logements fait l'objet d'une convention conclue avec un centre public d'aide sociale;
- lorsque l'attribution des logements fait l'objet d'une convention conclue entre la société et la Société du Logement de la Région bruxelloise;
- lorsque l'attribution porte sur la location d'habitations adaptées à l'usage de personnes handicapées;
- lorsque des logements sont conçus pour des personnes âgées et que celles-ci bénéficient de services spécifiques.

B. Priorités absolues (art. 8)

9. La société est tenue, lorsqu'un ou plusieurs de ses logements sont disponibles pour la location, de les attribuer par *priorité absolue* à des locataires qui occupent une habitation inadaptée. Dans ce cas, la société le mentionne dans le registre.

Cette disposition n'est applicable que pour autant que le demandeur soit locataire de la société depuis deux ans au moins et qu'il ait rempli les obligations résultant du bail qu'il a conclu avec la société, en ce qui concerne le respect des lieux loués et le paiement régulier du loyer et des charges locatives.

La société peut toutefois déroger à ces conditions, notamment lorsque la demande porte sur une habitation dont le loyer est inférieur à celui du logement initial.

C. Autres priorités (art. 9)

10. D'abord, le candidat contraint de quitter son logement, soit par un arrêté d'insalubrité pris par le bourgmestre en application de l'article 135 de la loi communale soit par une décision du Service d'Inspection Régional instauré par l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement bénéficie de cinq titres de priorité.

Bénéficient, ensuite, de deux titres de priorité:

- 1^o La personne dont le bailleur a mis fin anticipativement au bail, sans que cette rupture anticipée ne résulte d'une faute du locataire. Ce titre de priorité n'est toutefois accordé que si le congé est conforme au prescrit légal

ou à défaut, si le candidat établit qu'il a entrepris les démarches en vue de le rendre conforme au prescrit légal;

- 2° La victime d'un événement présentant les caractéristiques de la force majeure, d'une calamité naturelle ou sociale entraînant la perte inopinée du logement occupé;
- 3° Le ménage comprenant un ou plusieurs enfants à charge et une seule personne n'ayant pas cette qualité;
- 4° Le ménage comptant au moins une personne handicapée;
- 5° La personne qui quitte un logement dont les caractéristiques mettent en péril le maintien de la cellule familiale;
- 6° Le locataire qui occupe un logement inadapté d'une société, depuis deux ans au moins, pour autant que celle-ci n'ait pu accéder à sa demande de mutation à l'échéance de douze mois prenant cours à la date d'introduction de celle-ci ou que son patrimoine ne comporte aucune habitation adaptée à cette fin. Cette disposition ne trouve cependant pas à s'appliquer si la non attribution résulte d'une radiation ou du non respect des obligations résultant de la signature du contrat de bail.

Le candidat désigné ci-après bénéficie d'un titre de priorité:

- 1° par personne âgée de plus de 60 ans, membre du ménage;
- 2° par prisonnier de guerre, par invalide de guerre ou par le veuf (la veuve) d'un prisonnier ou d'un invalide de guerre, membre du ménage;
- 3° le ménage ayant un ou plusieurs enfants âgés de six ans au plus, atteints de saturnisme cliniquement constaté et dont la cause principale est la présence, dans l'habitation actuelle de vieilles écailles de peinture ou de plomb;
- 4° le ménage comprenant au moins une personne âgée de moins de trente-cinq ans – qui n'est pas enfant à charge – et au moins deux enfants à charge;
- 5° la personne bénéficiant d'une allocation de loyer à l'intervention de la Région dans le cadre de la législation en vigueur à cet égard et arrivant en fin de droit.

Tout ménage candidat locataire bénéficie, en outre, à la date anniversaire de sa candidature, d'un point de priorité à la fin de la première année, de deux points par année suivante.

Sans préjudice de l'application des articles 8 et 10 de l'arrêté, le logement adapté est attribué au candidat locataire réunissant le plus grand nombre de titres de priorités. Lorsque plusieurs candidats locataires réunissent un même nombre de titres de priorité, la préférence est donnée à celui dont l'inscription au registre est la plus ancienne.

60 % des attributions annuelles doivent bénéficier aux candidats locataires dont les revenus sont inférieurs aux 85 % du revenu d'admission. Ce pourcentage d'attributions annuelles est porté à 75 % pour les sociétés en boni social.

§ 4. *Les dérogations*

A. Dérogations individuelles pour cause de circonstances exceptionnelles et urgentes (art. 11 et 12)

11. Le conseil d'administration de toute société peut, *pour des cas individuels et dans des circonstances exceptionnelles et urgentes*, déroger à ces dispositions sur base d'une décision motivée. Cette décision est prise sur base d'un dossier complet et après accord du délégué social. En cas d'avis défavorable du délégué social, la société immobilière de service public peut dans les 30 jours du refus du délégué social soumettre sa demande de dérogation à la Société du Logement de la Région bruxelloise.

La Société du Logement de la Région bruxelloise dispose de trente jours ouvrables pour *approuver ou désapprouver* cette décision. Si, à l'expiration de ce délai, aucune décision n'est portée à la connaissance de la société immobilière de service public, la Société du Logement de la Région bruxelloise est réputée avoir marqué son accord.

En aucun cas, la part des logements attribués sur la base du présent paragraphe ne peut excéder 40 % du total des attributions effectuées pendant l'année précédente.

En cas d'*augmentation* du patrimoine locatif de la société immobilière de service public concernée et lorsque la population des locataires de cette société *s'écarte* de manière caractéristique du niveau moyen de revenu et de la composition familiale de la population bruxelloise de locataires sociaux, le conseil d'administration de la société peut, de son initiative ou sur proposition de la Société du Logement de la Région bruxelloise, attribuer les nouveaux logements conformément à un programme négocié avec la Société du Logement de la Région bruxelloise.

Le programme d'attribution des nouveaux logements prend la forme d'une *convention* entre la Société du Logement de la Région bruxelloise et la société immobilière de service public. Ce programme peut concerner, au maximum 40 % du total des attributions de ces nouveaux logements. La société transmet à la Société du Logement de la Région bruxelloise son projet de convention. La Société du Logement de la Région bruxelloise dispose d'un délai de quarante-cinq jours à compter de la réception du projet de convention pour se prononcer. Ce délai peut être porté à soixante jours à la demande de la Société du Logement de la Région bruxelloise lorsque cela est justifié par la nécessité d'obtenir des précisions ou de convenir d'une adaptation du projet qui lui a été soumis. Le projet est réputé approuvé lorsque la Société du Logement de la Région bruxelloise ne s'est pas prononcée dans le délai imparti. Les conventions ainsi conclues sont transmises pour approbation au Gouvernement au plus tard sept jours après leur conclusion. Le Gouverne-

ment dispose de trente jours pour se prononcer. Passé ce délai, les conventions sont réputées être approuvées.

B. Les conventions d'attribution (art. 13 et 14)

12. La société peut conclure avec un Centre Public d'Aide Sociale une convention d'attribution prioritaire portant au maximum sur 10 % des logements disponibles à la location. La société transmet à la Société du Logement de la Région bruxelloise la convention au plus tard le 30 septembre de l'année précédant l'année pour laquelle la convention est conclue. La Société du Logement de la Région bruxelloise dispose d'un délai de quarante-cinq jours de calendrier à compter de la réception du projet de convention pour émettre un avis sur cette convention. Ce délai peut être porté à soixante jours à la demande de la Société du Logement de la Région bruxelloise lorsque cela est justifié par la nécessité d'obtenir des précisions ou de convenir d'une adaptation du projet qui lui a été soumis. Les conventions ainsi conclues sont transmises pour approbation au Gouvernement au plus tard sept jours après que la Société du Logement de la Région bruxelloise ait rendu son avis. Le Gouvernement dispose de trente jours pour se prononcer. Passé ce délai, les conventions sont réputées être approuvées.

Par ailleurs, la société dont le coefficient de revenus est inférieur à 1 peut conclure avec la Société du Logement de la Région bruxelloise une convention portant sur l'attribution des logements.

Cette convention doit, pour sortir ses effets, être approuvée par le Gouvernement. Cette convention se substitue au régime habituel. Elle peut prévoir que les candidats locataires peuvent être admis dans la mesure où leurs revenus ne dépassent pas de plus de 100.000 FB (actualisés depuis) les revenus d'admission.

La société soumet à la Société du Logement de la Région bruxelloise un projet de convention renouvelable chaque année. Ce projet contient les éléments suivants:

- les objets spécifiques de la société en la matière;
- le nombre maximum de logements concernés par la convention;
- un cadastre de l'occupation de ces logements au 30 juin de l'année précédant l'année sur laquelle portera la convention. Ce cadastre reprend également la description des ménages occupants répertoriés selon les revenus et la composition familiale;
- un relevé des ménages candidats locataires répertoriés selon les revenus et la composition familiale;
- l'identification des parts du patrimoine de la société, concernées par la convention ainsi qu'un argumentaire fondé sur des réalités locales particulières lorsque l'objectif poursuivi s'inscrit dans une problématique de quartier;

- les critères de sélection que la société retient, dans la procédure d'attribution de logements, en fonction des objectifs de la convention et de la situation sociale des candidats locataires;
- un éventuel quota d'habitations réservées afin d'être en mesure de régler des cas individuels dans des circonstances exceptionnelles et urgentes;
- l'intention éventuelle de la société de conclure conjointement la convention ou toute autre convention avec le secteur privé ou public dans le but d'atteindre les objectifs retenus.

En aucun cas, le nombre d'attributions dérogatoires *ne peut excéder 40 %* du total des attributions effectuées par la société pendant l'année précédente dans le cadre des conventions.

La société transmet à la Société du Logement de la Région bruxelloise son projet de convention au plus tard le 30 septembre de l'année précédant l'année pour laquelle la convention est conclue. La Société du Logement de la Région bruxelloise dispose de 45 jours calendrier à compter de la réception du projet précité pour se prononcer. Ce délai peut être porté à 60 jours à la demande de la Société du Logement de la Région bruxelloise, lorsque cela se justifie par la nécessité d'obtenir des précisions ou de convenir d'une adaptation du projet qui lui a été soumis. Le projet est réputé approuvé par la Société du Logement de la Région bruxelloise si celle-ci ne s'est pas prononcée dans le délai imparti. Les conventions sont transmises pour approbation au Gouvernement au plus tard sept jours après leur conclusion. Le Gouvernement dispose de trente jours pour se prononcer. Au terme de ce délai, les conventions sont réputées être approuvées.

Le rôle du *délégué social* est limité au contrôle *a posteriori* de l'exécution de la convention. Il intègre dans son rapport semestriel un chapitre concernant l'application de la convention par la société et notamment l'évaluation des résultats par rapport aux objectifs.

La *violation* des dispositions conventionnelles peut justifier qu'il soit mis fin aux effets de la convention. Dans ce cas, le conseil d'administration de la Société du Logement de la Région bruxelloise est saisi de deux rapports, l'un émanant de la société immobilière de service public et l'autre du délégué social afin de statuer en la matière. Le conseil d'administration de la Société du Logement de la Région bruxelloise statue dans les trente jours calendrier de la réception des rapports précités. Sa décision est motivée et notifiée aux parties à la convention.

En aucun cas, la part cumulée des logements attribués sur base des articles 11, 13 et 14 de l'arrêté (respectivement: circonstances exceptionnelles et urgentes, coefficient de revenus inférieur à 1, convention avec le C.P.A.S.) ne peut excéder 40 % du total des attributions effectuées pendant l'année précédente.

§ 5. *L'octroi du logement et la location définitive (art. 15)*

13. Le candidat locataire auquel la visite d'un logement adapté est proposée est *averti* de cette proposition par lettre recommandée à la poste ou déposée contre accusé de réception. Si dans les cinq jours ouvrables, il ne réserve aucune suite à cette lettre, sa candidature est radiée du registre, sauf s'il justifie son attitude dans les quinze jours.

À l'occasion de cette visite, le candidat locataire doit *confirmer* que ses revenus afférents à l'année de référence ne dépassent pas les montants maximaux et que les conditions d'admission sont toujours remplies. Si sa candidature ne répond plus aux conditions d'admission, celle-ci est rejetée et radiée du registre *ad hoc*.

Le candidat locataire dispose d'un délai de trois jours ouvrables après la visite du logement qui lui est proposé pour faire connaître sa décision à la société. Si le candidat locataire s'abstient de formuler sa position à l'échéance du délai imparti, sa candidature est radiée du registre, sauf s'il justifie son attitude dans les cinq jours ouvrables.

Le candidat locataire en faveur duquel l'attribution définitive d'un logement a été décidée doit en être avisé par lettre recommandée à la poste. S'il ne réserve aucune suite à cette proposition d'attribution dans un délai de trois jours ouvrables après réception de celle-ci ou s'il refuse le logement qui en fait l'objet, sa candidature doit être radiée du registre.

Au cas où la société notifie dans un même courrier la proposition de visite et l'attribution définitive, irrévocable sous réserve des vérifications précitées, le candidat dispose d'un délai de huit jours ouvrables pour établir qu'il remplit toujours les conditions d'attribution, et pour accepter ou refuser, pour un motif acceptable, le logement proposé. A défaut, sa candidature est radiée du registre sauf s'il justifie son attitude dans les 15 jours. Lorsque le ménage candidat devient locataire d'une société immobilière de service public, l'inscription initiale est radiée dans toutes les sociétés concernées par la demande. La décision de radiation est notifiée au candidat locataire en mentionnant sa motivation et sa date. Elle entraîne l'interdiction pour le candidat de se réinscrire dans une société dans un délai de six mois.

Avant l'attribution, la société peut convoquer, par lettre, avec un préavis d'au moins quinze jours, le candidat afin de vérifier que sa candidature répond toujours aux conditions d'admission et aux titres de priorité. Si sa candidature ne répond plus aux conditions d'admission, elle est radiée du registre des sociétés auprès desquelles il est inscrit. Si le candidat ne peut plus se prévaloir de certains titres de priorité, la candidature est maintenue dans le registre, sa place dans les listes d'attribution est revue en fonction du calcul des titres de priorité. A cette occasion, la société peut demander au candidat de fournir les informations nécessaires à l'attribution d'un logement qui corresponde au mieux à ses attentes. S'il s'agit d'une société coopérative de locataires, le

candidat signe, sous peine de rejet de sa demande par la société concernée, la charte reprenant les spécificités coopératives, telle qu'approuvée par le Ministre.

Si une société fait usage de cette procédure, elle doit le faire pour tous ses candidats locataires.

Si le candidat locataire n'a pas donné suite à la convocation, la société lui envoie, par recommandé, une lettre de rappel avec un préavis de quinze jours et l'avertit que l'absence de réponse dans les quinze jours de l'envoi du recommandé entraînera la radiation de l'inscription dans cette société.

La décision de radier le candidat dans la société concernée lui est notifiée en mentionnant sa motivation et sa date.

Il importe encore de signaler que le candidat locataire peut, sans être radié, refuser un logement qui présente une des caractéristiques suivantes :

- 1° un logement pour lequel le montant du loyer exigible et des charges excède les capacités financières du ménage. Dans ce cas, le candidat est tenu de fournir les éléments permettant à la société d'apprécier le bien fondé du motif invoqué;
- 2° un logement qui présente un état constructif témoignant d'un problème important en terme de stabilité ou une humidité persistante et récurrente entraînant un trouble de jouissance, ou dont les sols et les planchers présentent des déformations ou des manques de stabilité susceptibles de provoquer des chutes; ou dont les escaliers donnant accès aux pièces d'habitation sont mobiles, instables ou difficilement praticables; ou dont les baies d'étage munies d'un système ouvrant dont le seuil (pour une porte) ou l'appui (pour une fenêtre) se situe à moins de 50 cm du plancher et ne sont pas pourvues d'un garde-fou; ou dont les paliers, les voies d'évacuation et les baies des portes n'ont pas une largeur d'au moins 70 cm; ou dont la hauteur libre des baies de portes est inférieure à 1 m 95;
- 3° un logement qui ne comprend pas au moins un point d'eau potable situé à l'intérieur du logement;
- 4° un logement dont l'installation électrique ou la distribution du gaz présente, de façon manifeste, un caractère dangereux ou pour lequel l'occupant n'a pas accès, en permanence, aux fusibles des installations électriques;
- 5° un logement dont le réseau d'évacuation des eaux usées n'est pas raccordé à l'égout public ou à un autre système adéquat, en bon état de fonctionnement;
- 6° un logement dont le WC n'est pas pourvu de chasse d'eau, n'est pas à usage exclusif des occupants du logement ou est situé en dehors de l'enveloppe de l'immeuble;
- 7° un logement qui ne comprend une salle de bain ou une douche;
- 8° un logement qui ne comprend pas pour se chauffer, soit un chauffage central, soit un système de chauffage fixe, soit une installation qui permette son raccordement dans les pièces de séjour, en toute sécurité.

§ 6. *Le droit de recours du candidat locataire*¹

A. La plainte à la SISP

14. Le locataire social dispose, par rapport au locataire d'un bail de résidence principale de droit privé, d'un recours spécifique supplémentaire², issu de la circonstance que les SISP exercent bel et bien une *mission de service public*, sous contrôle. En effet, 'toute personne intéressée' peut introduire auprès d'une SISP une *plainte* sur tout objet 'en rapport avec ses missions' (entendez: les missions de la SISP). Cette plainte, après traitement par la SISP, peut être suivie d'un *recours sui generis* (auprès de la SLRB, laquelle dispose en tant qu'autorité de tutelle d'un pouvoir de réformation³) au cas où le plaignant maintiendrait ne pas avoir obtenu satisfaction. Détaillons.

Signalons tout d'abord que l'ouverture du droit de plainte est passablement large. L'expression 'toute personne intéressée' est-elle susceptible de s'appliquer à des individus extérieurs à la SISP par exemple, qui ne seraient *pas* locataires sociaux? La chose, au vu du texte de loi, n'est pas à exclure selon nous (le cas des voisins p. ex.). En tout état de cause, il s'agira de contrôler à chaque fois l'intérêt à agir de ces tiers (et, même, des locataires).

Sous peine de nullité, ensuite, la plainte doit être envoyée (par lettre recommandée à la poste ou déposée, moyennant accusé de réception) au siège social ou administratif de la SISP. Celle-ci doit transmettre la plainte au délégué social dans les huit jours de sa réception, lequel doit entendre préalablement à toute décision les parties en litige⁴.

Le plaignant peut, s'il le désire, être accompagné par un mandataire d'une A.S.B.L. œuvrant à l'insertion par le logement qui est agréée conformément au Code du logement⁵, ou de tout autre mandataire de son choix. Le cas échéant, la SISP doit être préalablement informée de l'intervention d'un mandataire⁶.

1. Ce qui suit est emprunté à N. BERNARD et L. LEMAIRE, *Le bail de logement social à Bruxelles et en Wallonie: approche descriptive, comparative, critique*, Bruxelles, Larcier, 2008, p. 40 et s.

2. Art. 66 du Code bruxellois du logement.

3. En ce sens, CE, 12 janv. 1998, n° 70.628.

4. Art. 66, al. 1^{er}, du Code bruxellois du logement.

5. Art. 152 du Code bruxellois du logement: 'Aux conditions fixées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, la Région peut accorder un subside à une association agréée œuvrant à l'insertion par le logement. Le Gouvernement détermine également les conditions d'agrément et les règles de procédure relatives à l'octroi des subsides. Le Gouvernement peut élaborer des cahiers des charges définissant les missions à remplir par les associations agréées. Il détermine également les modes d'évaluation annuelle de leur action'.

6. Art. 66, al. 2, du Code bruxellois du logement.

La SISP informe le plaignant de la recevabilité de sa plainte dans les trente jours de sa réception¹. À défaut d'une réponse dans ce délai, la plainte est considérée comme étant recevable².

Lorsque la plainte est déclarée recevable, le conseil d'administration de la SISP statue dans les nonante jours à dater de la réception. Il informe le plaignant de sa décision au terme de ce délai. Si le conseil d'administration de la SISP ne se prononce pas dans le délai, la plainte est considérée, ici, comme non fondée³.

Notons encore que, par rapport au régime précédent⁴, le Code du logement envisage explicitement – et traite – l'hypothèse du silence de la SISP à la fois sur la recevabilité (le mutisme équivaut aujourd'hui à une réponse favorable) et sur le fond (où, par contre, il entraîne le rejet de la plainte).

B. Le recours auprès de la SLRB

15. Le plaignant peut alors introduire un *recours* auprès non plus de la SISP mais de la SLRB (toujours par lettre recommandée à la poste ou déposée – moyennant accusé de réception – au siège social ou administratif de la société), mais uniquement dans les cas suivants⁵:

- 1° lorsque sa plainte est déclarée irrecevable ou non fondée;
- 2° lorsqu'il estime ne pas avoir obtenu satisfaction⁶;
- 3° lorsque les délais impartis à la SISP pour statuer sont épuisés et que la SISP s'est abstenue de prendre position.

Le délai pour l'introduction du recours à la SLRB est de trente jours courant dès la notification de la décision incriminée ou l'épuisement du délai assigné à la SISP pour trancher⁷.

La SLRB informe la SISP de l'introduction d'un recours dans les huit jours à compter de sa réception et sollicite la position de la SISP, laquelle dispose de

1. La réglementation locative sociale, quand elle évoque – comme ici – la 'société immobilière de service public' de manière générale, ne précise pas toujours *quel organe* exactement au sein de la SISP est concerné: conseil d'administration, administrateur délégué,...? Il convient alors, dans le silence du texte de loi, de se référer au droit des sociétés (qui, rappelons-le, s'applique aux SISP pour le surplus, conformément à l'art. 24, § 2, du Code bruxellois du logement). Le tout est de voir, en l'espèce, si tel ou tel acte peut entrer dans la gestion journalière de la société de logement, auquel cas il est susceptible alors de faire l'objet d'une délégation du C.A.

2. Art. 66, al. 3, du Code bruxellois du logement.

3. Art. 66, al. 4, du Code bruxellois du logement.

4. Comp. avec l'art. 30, al. 3 et 4 respectivement, de l'ordonnance du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 sept. 1993 portant modification du Code du logement pour la Région de Bruxelles-Capitale et relative au secteur du logement social, *M.B.*, 31 déc. 1993.

5. Art. 66, al. 5, du Code bruxellois du logement.

6. Comment une plainte pourrait-elle être à la fois fondée et ne *pas* donner satisfaction à l'intéressé? Il est bon de rappeler à cet égard que les plaintes ne concernent pas toujours les non attributions de logement (lesquelles, en effet, n'échappent pas à pareille logique binaire); ne peuvent-elles pas être introduites par 'toute personne intéressé' sur n'importe quel objet en rapport avec les missions de la SISP (et on sait celles-ci particulièrement larges)?

7. Art. 66, al. 6, du Code bruxellois du logement.

trente jours pour se prononcer. À l'échéance de ce délai, la SLRB communique à chacune des parties le rapport qui sera présenté à son conseil d'administration, ce qui peut donner lieu à une réaction dans un délai de cinq jours à compter de sa réception¹.

La SLRB informe le requérant de sa décision finale dans les soixante jours de la réception du recours. À défaut de réponse dans ce délai, le recours est réputé rejeté².

La SISF, quoi qu'il en soit, est chargée de l'exécution de la décision de la SLRB qui lui est notifiée par celle-ci³.

On vient de le voir, l'absence de prise de position de la SLRB dans le délai réglementaire équivaut pour le requérant à échouer dans ses prétentions⁴. Précédemment, toutefois, le législateur avait retenu la solution strictement inverse: 'En cas de silence au terme de ce délai', observait l'ordonnance du 9 septembre de 1993, se référant au laps de temps imparti à la SLRB pour se prononcer, 'le recours est réputé *fondé*'⁵.

Il est dès lors permis de s'interroger sur ce qui constitue, du point de vue des droits des locataires, un recul certain, dont la justification peine à transparaître. L'adoption même de cette modification d'importance est passée relativement inaperçue dès lors que le changement s'est opéré à la faveur de l'absorption générale de l'ordonnance de 1993 dans le Code du logement – seconde partie – de 2004. Fondue en quelque sorte dans la masse, la nouvelle disposition – quasi inchangée qui plus est sur le plan de la forme (seul un mot a été remplacé: 'fondé', qui est devenu 'rejeté') – n'a pas véritablement fait l'objet d'un débat lors de son adoption. Et, dans un autre registre, le rassemblement de textes épars qui est le propre de toute entreprise de codification peut-il s'accommoder, à cette occasion, d'une inflexion plus ou moins substantielle apportée au régime antérieur (de celle qu'on a vécue ici) sans que celle-ci ait été explicitement débattue? La chose, au minimum, mérite de se discuter.

La SLRB n'exerce certes pas, dans ce cadre, un réel pouvoir normatif au sens strict. Il n'en demeure pas moins acquis que cette compétence de recours est susceptible d'influencer grandement les droits effectifs des SISF et des locataires sociaux dès lors que la SLRB dispose de la possibilité de statuer tant en droit qu'en opportunité⁶.

1. Art. 66, al. 7, du Code bruxellois du logement.

2. Art. 66, al. 8, du Code bruxellois du logement.

3. Art. 66, al. 9, du Code bruxellois du logement.

4. Art. 66, al. 8, du Code bruxellois du logement.

5. Art. 30, al. 7, de l'ordonnance du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 sept. 1993, souligné par nous.

6. Sur les recours administratifs organisés, P. GOFFAUX, 'Dictionnaire élémentaire de droit administratif', Bruxelles, Bruylant, 2006, p. 218 et s.

Si, en tout état de cause, le plaignant estime que la décision de la SLRB n'est toujours pas satisfaisante, un recours en annulation¹ (doublé le cas échéant d'un recours en suspension²) lui reste ouvert auprès du Conseil d'État.

Rappelons, pour clore ce point, qu'un 'recours' peut, aux termes de l'article 10 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996, être introduit par tout candidat-locataire qui s'estime lésé par une décision de non attribution d'un logement prise par la société (recours qui doit être expressément formé selon les modalités édictées par le Code du logement, dont l'art. 66 traite indistinctement – mais par ordre successif – de la plainte et du recours). Et, si ce recours est accueilli, l'intéressé possède un droit de priorité absolu à l'attribution du premier logement adapté³.

Maintenant que la procédure de la plainte suivie d'un recours a été exposée, il y a lieu de s'interroger: le 'recours' évoqué par l'article 10 de l'arrêté de 1996 est-il un terme générique qui vise également la plainte (auprès de la SISP), ou concerne-t-il uniquement le recours *sensu stricto* (auprès de la SLRB)? En d'autres termes, si le candidat s'estimant lésé obtient satisfaction dès le traitement de sa plainte par la SISP, dispose-t-il bien d'une priorité, ou alors faut-il un recours formel en sus (auprès de la SLRB)? En tout état de cause, la question est un peu théorique dans la mesure où il n'est pas toujours fréquent de voir une SISP spontanément se déjuger.

§ 7. Le contrat-type de bail et le contrat-type de bail à réhabilitation

16. L'arrêté impose comme condition d'admission que le candidat locataire signe le *contrat-type de bail*. Il existe également la possibilité de conclure un contrat-type dit à réhabilitation.

A. Le contrat-type de bail

17. En vertu de l'arrêté du 26 septembre 1996, ce contrat contient dans tous les cas une clause stipulant que la société ne peut mettre fin au contrat de bail sans préavis motivé.

Pour toute location, s'applique entre le locataire et la société le '*contrat-type de bail*' repris à l'annexe de l'arrêté du 26 septembre 1996. Un règlement d'ordre intérieur est en principe annexé au contrat type de bail et en fait partie intégrante. Il est fait référence à l'application supplétive du droit commun pour les matières qui ne sont régies ni dans la réglementation spécifique ni

1. Pour un exemple de recours en *annulation* dans ce contentieux, cf. C.E., 12 janv. 1998, n° 70.628.

2. Pour une illustration en cette matière d'un pareil recours en *suspension*, voir C.E., 28 déc. 2004, n° 138.891.

3. Art. 10 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 sept. 1996.

dans le contrat-type de bail. Le contrat contient des dispositions sur les matières suivantes.

Tout d'abord, le contrat-type de bail indique son *objet*. Un état des lieux contradictoire y est également annexé, lequel servira à établir d'éventuels dégâts locatifs à la fin du bail: celui-ci reste annexé au contrat. La destination du logement social pris en location est limitée à l'utilisation privée, c'est-à-dire l'occupation effective. Il y a une interdiction de modification de destination, sauf consentement exprès de la société.

Viennent alors les *obligations du bailleur*, à savoir les obligations de délivrance, celles d'entretenir, de réparer et d'assurer la jouissance paisible. Le bailleur a également des droits: droit de visite et droit d'effectuer les réparations urgentes.

Les *obligations du preneur* sont les suivantes: obligations de jouir de la chose louée en bon père de famille et suivant sa destination, de payer le loyer et les charges ainsi que la cotisation de solidarité, de garnir les biens loués, de souscrire une assurance contre l'incendie, de payer la garantie locative et d'élire domicile dans le bien loué. Ses droits portent sur la cession du bail et la sous-location, le droit à un logement adapté et le droit d'accès à l'information.

Le locataire peut à tout moment, par lettre recommandée, *mettre fin* au bail moyennant un préavis de trois mois prenant cours le premier jour du mois suivant celui de sa notification. La société bailleresse peut communiquer par lettre recommandée motivée sa décision de mettre fin au contrat de bail, moyennant préavis de six mois, en cas de refus d'un logement adapté: le droit de visite est réglé, ainsi que le remboursement de la garantie.

B. Le contrat-type de bail à réhabilitation

18. L'arrêté du 26 septembre 1996 comporte en annexe 2 le '*contrat-type de bail à réhabilitation*'.

Le principe veut que le locataire s'engage à *exécuter*, selon les modalités et dans les délais prévus, *les travaux de réhabilitation* repris dans l'annexe du contrat. Le contrat de bail à réhabilitation contient en outre une série de dispositions relatives à la réhabilitation, au loyer (et à une éventuelle suppression de celui-ci), aux sanctions, aux imprévus, à l'état des lieux, à la garantie, à l'entretien et aux réparations, aux charges, à la jouissance du bien loué, à la location et à la sous-location, à la fin anticipée du bail, aux assurances, à l'enregistrement, à l'application du droit commun. L'annexe est jointe au contrat et en fait partie intégrante.

SOUS-SECTION 3. LE LOYER (ART. 16-22)

§ 1. *Le principe (art. 16, § 1)*

19. Le locataire doit payer le *loyer réel* compte tenu de l'éventuelle déduction que la société immobilière peut lui accorder, eu égard :

- aux investissements qu'il a lui-même consentis pour son logement après avoir fait l'objet d'une approbation ;
- à une éventuelle réduction sociale spécifique.

De plus, le locataire doit payer la cotisation de solidarité lorsqu'il y est soumis.

En ce qui concerne le calcul du loyer, il s'agit d'un régime *réglementaire*. Le fait que la hauteur et le mode de calcul du loyer (de base) trouvent leur fondement dans la réglementation et non dans le contrat a été souligné à suffisance par les arrêts du Conseil d'État¹. L'ordonnance réglementaire s'impose au contrat : ceci vaut autant pour l'étendue et la méthode d'adaptation que pour le moment de l'entrée en vigueur du loyer² et a également pour conséquence que les dispositions de droit commun relatives au loyer (notamment art. 1728bis C. civ.) ne sont pas applicables à cet aspect de la relation de location.

§ 2. *La fixation du loyer de base (art. 16, § 2)*

20. Le *loyer de base* établi par la société est le montant annuel calculé sur base d'un pourcentage du prix de revient actualisé du logement variant entre 3 et 10 %. Il est approuvé préalablement à son application par la Société du Logement de la Région bruxelloise. Il peut être dérogé à ce pourcentage lorsque la Société du Logement de la Région bruxelloise réserve une suite favorable à une demande de dérogation motivée d'une société immobilière de service public ou lorsque la Société du Logement de la Région bruxelloise impose un régime de dérogation motivé à une société immobilière de service public.

Le 1^{er} janvier de chaque année, la société pourra déterminer un nouveau loyer de base calculé en fonction du prix de revient du logement actualisé.

Le montant total des loyers de base doit être compris entre 4,30 et 6 % du prix de revient actualisé de l'ensemble des logements sociaux de la société.

1. C.E., Le logis, n° 10.118, 28 juin 1963, *Pas.*, 1963, IV, p. 41 ; *R.J.D.A.*, 1963, p. 194, rapport J. HOEFFLER ; *T.B.P.*, 1963, p. 207 ; *R.W.*, 1963-1964, 774 et *Mouv. comm.*, 1963, p. 570 ; C.E., Le Logis, n° 11.333, 25 juin 1965, *Pas.*, 1966, IV, p. 25 et *R.J.D.A.*, 1965, p. 184, avis et rapport HOEFFLER.

2. J.P. Anvers (4^e cant.), 4 nov. 1981, *inédit*, R.G., n° 2021/81.

§ 3. *La fixation du loyer réel (art. 17)*

21. Le *loyer réel* est égal au loyer de base multiplié par le coefficient des revenus. Les revenus pris en compte pour le loyer réel sont les revenus globalisés précités. Ils sont adaptés le 1^{er} janvier de chaque année, en fonction de l'indice du mois d'août de l'année précédant l'entrée en vigueur du loyer par rapport à l'indice du mois d'août précédant l'année des revenus globalisés du ménage pour l'année de référence. Le loyer réel mensuel est égal au douzième du loyer réel.

Le *coefficient des revenus* est obtenu en divisant les revenus des ménages par les revenus de référence fixés à 545.732 FB (et actualisé depuis). Le quotient ainsi obtenu est calculé jusqu'à la deuxième décimale.

Il y a cependant des *cas spéciaux*. À défaut de revenus pour chacun des douze mois formant l'année de référence, les revenus annuels sont calculés comme suit: multiplier par 365 le résultat de la division des revenus perçus par le nombre de jours calendrier que compte la période de perception.

À défaut de revenus pour l'année de référence, sont pris en considération les revenus de la première année suivante au cours de laquelle les revenus ont été perçus. Lorsque les revenus de l'année de référence sont majoritairement composés de revenus de remplacement, les revenus actuels doivent être pris en considération.

§ 4. *Les diminutions du loyer réel (art. 18)*

22. Le locataire bénéficie d'une diminution du loyer réel égale à 5 % du loyer de base *par enfant à charge* du ménage avec un maximum de 50 %. La société doit entreprendre les démarches nécessaires auprès de l'Administration des Contributions directes en vue de l'obtention de la réduction prévue à l'article 257.3 du Code des impôts sur les revenus 1992. Lorsque la réduction du précompte immobilier est accordée, le montant de cette réduction est déduit de la diminution du loyer réel. La déduction est appliquée au loyer dû pour l'antépénultième mois de l'année civile ou du bail en cours s'il ne se termine pas le 31 décembre et, si nécessaire, au loyer dû pour les mois suivants. Le cas échéant, en fin de bail, les sommes encore dues seront imputées à charge de la garantie locative. Le locataire bénéficie d'une diminution du loyer réel égale à 20 % du loyer de base par personne majeure handicapée composant son ménage.

Le locataire doit produire au plus tard le 31 octobre de l'année qui précède l'année au cours de laquelle la diminution doit être appliquée, les pièces justificatives pour l'obtention de cette diminution.

La diminution est calculée sur la base du nombre d'enfants à charge du ménage au 31 octobre de l'année qui précède celle pour laquelle elle a été accordée. Elle reste inchangée au cours d'une année civile.

Les diminutions calculées sur la base des enfants à charge, du précompte immobilier et des personnes handicapées sont à charge de la Région de Bruxelles-Capitale sauf les diminutions pour les deux premiers enfants des ménages dont les revenus sont supérieurs aux revenus de référence (tels que définis aux art. 17, § 2, et 24 de l'arrêté), qui sont à charge de la société immobilière de service public.

Les diminutions sont à charge de la Région de Bruxelles-Capitale, sauf les diminutions pour les deux premiers enfants des ménages dont les revenus sont supérieurs aux revenus de référence qui sont à charge de la société immobilière de service public.

Pour pouvoir prétendre au remboursement des réductions, les sociétés immobilières de service public doivent introduire *une demande*. Cette demande est à introduire par lettre recommandée à la poste au plus tard dans la deuxième année suivant l'exercice comptable concerné au moyen d'un formulaire dont le modèle est établi par la Société du Logement de la Région bruxelloise. Passé ce délai, toute demande sera réputée nulle et non avenue.

Les remboursements doivent intervenir au plus tard au cours du sixième mois qui suit l'introduction de la demande.

§ 5. *L'adaptation du loyer réel (art. 19)*

A. L'adaptation consécutive à la réduction des revenus

23. Lorsque les revenus du ménage se trouvent *réduits* d'au moins 20 % par rapport à ceux dont il a été tenu compte pour la fixation du loyer réel, le locataire peut demander à tout moment l'adaptation du loyer réel à cette réduction.

La demande doit être adressée à la société par lettre recommandée à la poste au plus tard le quinzième jour du mois suivant celui de l'adaptation des revenus du ménage.

Les *pièces justificatives* de chacun des revenus actuels du ménage doivent être jointes à la demande. L'adaptation du loyer entre en vigueur le premier jour ouvrable du deuxième mois suivant celui de l'introduction de la demande et est d'application jusqu'à la révision annuelle suivante des loyers.

B. L'adaptation consécutive à la mise à la retraite

24. Lorsque les revenus du locataire se trouvent réduits du seul fait de sa *mise à la retraite*, et pour autant qu'il n'exerce aucune activité rémunératrice

annexe, une demande d'adaptation du loyer réel à cette réduction peut être introduite, même si la diminution des revenus n'atteint pas 20 %.

L'adaptation prend cours le premier jour ouvrable du deuxième mois suivant celui de l'introduction de la demande et est d'application jusqu'à la révision suivante.

C. L'adaptation consécutive à la modification de la composition du ménage

25. En cas de *modification de la composition du ménage* ayant une répercussion sur ses revenus, le locataire peut demander l'adaptation de son loyer réel sous les conditions mentionnées sous A., même si la diminution n'atteint pas 20 %. L'adaptation prend cours le premier jour du deuxième mois suivant celui de l'introduction de la demande et est d'application jusqu'à la révision suivante.

D. L'adaptation consécutive à la fraude du locataire

26. Lorsque la société constate une quelconque *fraude* ou dissimulation dans la déclaration des revenus du ménage ou de sa composition familiale ou que certains revenus du ménage n'ont pas été déclarés, elle peut à tout moment porter le loyer à la valeur locative normale du logement, augmenté le cas échéant du montant maximal de la cotisation de solidarité. Cette majoration est d'application immédiate jusqu'à la révision suivante. Elle peut également être appliquée pour toute période pendant laquelle une réduction du loyer réel a été obtenue indûment. Le locataire est averti par pli recommandé de toute majoration de son loyer réel opérée.

§ 6. *Seuils et plafonds du loyer réel (art. 20)*

27. Le loyer réel *ne peut être inférieur à la moitié* du loyer de base.

Lorsque la moitié du loyer de base est inférieure à¹:

- 54.000 FB pour les logements avec une seule chambre et pour les flats et studios;
 - 66.000 FB pour les logements avec deux chambres;
 - 84.000 FB pour les logements avec trois chambres;
 - 96.000 FB pour les logements avec quatre chambres ou plus;
- la limite inférieure est ramenée à ces montants.

Le loyer réel ne peut être:

- en tout cas inférieur à 30.000 FB, ce dernier montant étant revu régulièrement;
- supérieur à 20 % des revenus du ménage si ceux-ci sont inférieurs au revenu de référence – à condition que le ménage occupe un logement adapté – sans

1. Malheureusement, ces montants n'ont pas été convertis en euros par la réglementation.

pour autant être diminué à un niveau inférieur à la moitié du loyer de base ni à 30.000 FB;

- supérieur à 22 % des revenus du ménage si ceux-ci sont supérieurs aux revenus de référence et inférieurs aux revenus d'admission et à condition que le ménage occupe un logement adapté, sans pour autant être diminué à un niveau inférieur à la moitié du loyer de base, ni, en tout cas, à 30.000 FB;
- supérieur à 22 % des revenus du ménage si ceux-ci sont supérieurs au revenu de référence et inférieurs aux revenus d'attribution et si le ménage occupe un logement adapté sans pour autant être diminué à un niveau inférieur à la moitié du loyer de base ni à 30.000 FB;
- supérieur à la valeur locative normale du logement établie annuellement sur base d'un coefficient appliqué au loyer de base et variant entre 110 et 300 % du montant de ce loyer suivant la décision du conseil d'administration de la société.

Le montant des *valeurs locatives normales* de tous les logements sociaux de la société doit être établi annuellement sur base d'un coefficient appliqué au montant total des loyers de base et variant entre 150 et 300 % de ce montant total suivant la décision du conseil d'administration et approuvé par la Société du Logement de la Région bruxelloise.

Si le loyer réel dépasse de plus de 20 % le loyer réel du mois d'août de l'année précédente, la société peut, après avis du délégué social de la Société du Logement de la Région bruxelloise, *réduire* l'augmentation du loyer pendant les six premiers mois de l'année. Toutefois, si les revenus du ménage sont inférieurs au revenu de référence, cette réduction de 50 % peut être accordée par la société, après avis du délégué social de la société immobilière de service public, pendant au maximum trois ans.

§ 7. Modalités de révision (art. 21 et 22)

28. Pour établir le loyer réel, éventuellement majoré du montant de la cotisation de solidarité, le locataire est tenu de fournir chaque année à la société *toutes les données* relatives à sa situation familiale et patrimoniale de son ménage.

À chaque révision du loyer de base et des revenus de référence, le loyer réel est revu compte tenu des revenus du ménage afférents à l'avant-dernière année précédant l'année antérieure de la révision. Avant le début du troisième mois précédant celui à partir duquel la révision produira ses effets, la société de logement est tenue de demander aux locataires de lui communiquer les pièces justificatives desdits revenus.

Le locataire qui souhaite que son loyer ne soit pas porté d'office à la valeur locative normale du logement et augmenté du montant maximal de la cotisation de solidarité, doit faire parvenir les pièces requises avant la fin du

mois suivant celui où la demande lui en a été faite. Si, passé ce délai, la société de logement n'est pas en possession desdits documents ou n'a qu'une partie de ceux-ci, elle envoie par recommandé *une lettre de mise en demeure* au locataire. Les frais de mise en demeure seront mis à charge du locataire. Sous peine de nullité, cette mise en demeure informe le locataire que la société de logement n'est pas en possession des documents souhaités et que s'il néglige de les produire dans les quinze jours de la réception de la mise en demeure, elle portera d'office le loyer à la valeur locative normale, augmenté du montant maximal de la cotisation de solidarité. Au cas où le locataire réagirait en dehors du délai prescrit, la valeur locative normale augmentée du montant maximal de la cotisation de solidarité reste le loyer dû par le locataire jusqu'au premier jour du deuxième mois suivant la date de réception par la société des pièces justificatives, et, en tout cas, jusqu'au 1^{er} mars de l'année suivant celle de la collecte des informations relatives aux revenus.

À chaque révision du loyer réel, la société doit *communiquer* au locataire le montant du loyer réel revu éventuellement majoré du montant de la cotisation de solidarité, selon les modalités prévues dans le contrat de bail.

§ 8. *Montant supplémentaire pour un logement suradapté*

29. Lorsqu'un ménage occupe un logement suradapté, le *loyer réel est majoré* d'un montant supplémentaire par chambre à compter de la deuxième chambre excédentaire.

Ce montant s'élève à 4 % des revenus annuels du ménage et ne peut dépasser 24.000 FB par an. Celui-ci est dû à concurrence de 1/12 par mois en même temps que le loyer réel mensuel.

Ce montant supplémentaire n'est toutefois pas dû pour des chambres dont la superficie est inférieure à 6 m², si un membre du ménage est âgé de plus de 70 ans et si le locataire a introduit une demande de mutation dans un logement adapté.

La deuxième exception ci-dessus (70 ans) a fait l'objet d'un recours en annulation devant le Conseil d'État, lequel fut accueilli par un arrêt du 29 mars 2001¹. C'est que ladite exception méconnaissait l'esprit du système mis en place par le législateur régional, via l'article 5, § 3, de l'ordonnance du 9 septembre 1993 (aujourd'hui abrogée). En effet, il se déduisait de cette disposition que le complément de loyer, qui devait se lire comme étant une mesure couplée à la possibilité pour les locataires de demander une mutation (comme le met en évidence la troisième exception indiquée ci-dessus), ne pouvait être imposé lorsqu'un des membres du ménage était âgé, non pas de 70 ans ou plus, mais bien de *60 ans* ou plus. Trop exigeante donc, la disposition de l'arrêté subit les foudres du Conseil d'État, qui annula le nombre '70'.

1. C.E., Arrêt n° 94.440 du 29 mars 2001.

À ce jour, c'est donc à l'article 156, 7°, du Code du logement qu'il y a lieu de se référer en priorité, celui-ci ayant en quelque sorte succédé à l'article 5 de l'ordonnance du 9 septembre 1993. L'article 156, 7°, dispose ainsi que la mutation ne trouve pas à s'appliquer pour les personnes âgées, ici, de plus de 65 ans. L'article 22bis de l'arrêté du 26 septembre 1996, toujours publié à ce jour comme retenant l'exception fondée sur l'âge de '70 ans ou plus', nous apparaît donc persister dans l'illégalité (les règles de l'exécutif devant se conformer aux normes, même postérieures, émanant du législatif, à peine de refus d'application de la part des cours et tribunaux¹) ...

§ 9. *La cotisation de solidarité (art. 23)*

30. Le Code bruxellois du logement prévoit, en son article 159, un régime de paiement d'une *cotisation de solidarité* que doivent payer mensuellement les locataires dont les revenus sont supérieurs au revenu d'admission. Ces montants doivent servir aux travaux de réhabilitation et de construction. L'absence de paiement de cette cotisation est sanctionnée par la résiliation du contrat, moyennant la notification d'un préavis de six mois. Quel est le montant de cette cotisation mensuelle? Il y a deux possibilités:

- soit, le revenu du locataire n'est pas supérieur à la moitié du revenu d'admission: il s'agit dans ce cas d'un dix millième de la valeur actualisée de l'habitation par tranche de 10 % des revenus, dépassant le revenu d'admission;
- soit, les revenus du locataire dépassent de plus de la moitié le revenu d'admission: il s'agit alors d'un dix millième de la valeur actualisée de l'habitation par tranche de 5 % des revenus. Ce montant est revu annuellement en fonction de la valeur actualisée de l'habitation au 31 décembre de l'exercice précédent.

Ces pourcentages sont calculés sur la base de la valeur actualisée du bien sans que celle qui est prise en considération puisse être inférieure à la valeur régionale moyenne. Cette dernière est définie dans la grille régionale qui figure en annexe 4 de l'arrêté du 26 septembre 1996.

Il existe toutefois des *plafonds* par rapport à la somme totale que le locataire doit payer annuellement au titre de loyer et de cotisation. Celle-ci ne peut en aucun cas être supérieure à 10 % de la valeur actualisée du bien, si celui-ci se trouve dans l'Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation; dans les autres cas, le plafond est de 12 %.

Un règlement est également prévu pour les *revenus encore supérieurs*. Lorsque le revenu net imposable actualisé en fonction des paramètres de calcul du revenu d'accès d'un locataire est supérieur au revenu maximum pratiqué par le Fonds du Logement pour l'octroi de ses prêts hypothécaires

1. Art. 149 de la Constitution.

ordinaires à taux réduits majoré de 50 %, il y a deux possibilités (cette disposition ne trouve cependant pas à s'appliquer pour les personnes âgées de plus de soixante ans et les personnes handicapées):

- soit, le locataire doit quitter le logement, moyennant respect d'un délai de préavis d'un an;
- soit, payer une cotisation de solidarité qui est égale au double dudit montant (dans ce cas, les plafonds ne sont pas applicables). Et, à nouveau, en cas de non-respect de l'obligation de cotiser, le bail à durée indéterminée prend fin, moyennant la notification d'un préavis de six mois.

La Cour d'arbitrage a statué dans les limites de sa compétence sur la *légitimité* de la cotisation de solidarité à la lumière de la solidarité entre les sociétés de logement agréées, ainsi que sur le fait que la Région impose à ces sociétés comme condition d'octroi de subventions le régime de cotisation de solidarité au nom de la solidarité entre les locataires. Dans ce cas, il ne s'agit nullement de 'bénéfices' ni d'une taxe ou d'une redevance¹.

Le montant de la cotisation mensuelle de solidarité est applicable aux locataires à raison de 20 % de son montant total, lors de la première année d'application. Ce montant est ensuite augmenté, chaque année, de 20 % du montant total précité. Il est dû à concurrence de 1/12 par mois en même temps que le loyer réel mensuel.

SOUS-SECTION 4. LA GARANTIE LOCATIVE, LES REDEVANCES ET LES CHARGES LOCATIVES

§ 1. *La garantie locative (art. 26-27)*

A. Constitution

31. Le gouvernement bruxellois a adopté, par l'arrêté du 6 mars 2008², un nouveau régime en matière de garantie locative, dans le but de s'aligner – certes pas intégralement – sur la loi du 25 avril 2007³.

S'en sont trouvés dès lors modifiés les articles 26 de l'arrêté du 26 septembre 1996 et 23 du bail-type. Les articles 27 de l'arrêté du 26 septembre 1996 et 32 du bail-type, en revanche, restent inchangés.

1. C.A., 25 avril 1995, *J.T.*, 1996, p. 167.

2. Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 6 mars 2008 modifiant l'arrêté du 26 sept. 1996 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public, *M.B.*, 26 mai 2008.

3. Loi du 25 avril 2007 portant des dispositions diverses (IV), *M.B.*, 8 mai 2007.

32. Le nouveau régime dans le parc public peut être présenté comme suit :

- la garantie doit toujours être constituée en espèces, alors qu'en droit commun, la loi laisse la porte ouverte à la constitution de la garantie autrement qu'en espèces (bons du Trésor, obligations, etc.);
- la garantie sera équivalente à deux mois de loyer si elle est fournie immédiatement par le locataire, ou à trois mois de loyer si elle est constituée sous forme d'une garantie bancaire (à l'intervention éventuelle du C.P.A.S.), garantie bancaire que le locataire devra 'reconstituer' dans un délai de trois ans. Se trouve dès lors transposé ici l'essentiel des modifications nouvelles intervenues dans le régime du bail de résidence principale. Une originalité de taille (par rapport au droit commun) subsiste cependant en ce qu'un montant plancher¹ et un montant plafond² sont applicables à la garantie locative afférente au bail social, contrairement à ce qui a été retenu par le droit du bail de résidence principale;
- comme en droit commun du bail de résidence principale, la garantie devra être placée sur un compte ouvert au nom du locataire, dont les intérêts seront capitalisés;
- il ne peut être disposé par l'une ou l'autre des parties des montants figurant sur le compte que soit sur copie conforme de l'expédition d'une décision judiciaire, soit sur accord écrit établi 'postérieurement à la 'conclusion du bail', prévoit la réglementation³ (en dérogation au droit commun, comme il sera donné à voir un peu plus loin);
- dans les cas des SISP constituées en *coopératives*, le montant que le locataire-coopérateur a libéré relativement aux parts sociales qu'il détient peut être affecté, avec l'accord de la SISP, à la garantie locative.

33. Notons que si la réforme avait pour objectif de s'adapter à la donne fédérale, elle n'en a pas moins entraîné, au passage, la suppression d'une modalité intéressante de versement de la garantie. Précédemment, seul un montant correspondant au tiers de la garantie locative devait être constitué par un versement initial (effectué au moment de la signature du contrat), le solde étant réglé au maximum en douze mensualités. Désormais, le décaissement doit être intégral et immédiat.

Si la chose se comprend aisément lorsque la SISP est en présence d'une garantie bancaire (les institutions financières connaissant moins de problèmes de trésorerie que les locataires sociaux en effet), elle interpelle assurément

1. 356 euros (à l'origine – en 1996, 12.000 BEF). Dans la mesure où ce plancher est inséré à l'article 26, § 2, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 sept. 1996, il y a lieu d'indexer ce montant, comme il est dit à l'article 24 du même arrêté (lequel renvoie *in fine* à l'indice-santé).

2. 1.068 euros (à l'origine – en 1996, 36.000 BEF). Pour la même raison (ce plafond est inséré à l'art. 26, § 2, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 sept. 1996, qu'il convient de lire en lien avec l'art. 24), ce montant est soumis à indexation.

3. Art. 27 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 sept. 1996.

lorsqu'il s'agit d'une garantie payée comptant par le preneur. Certes, le montant autorisé dans ce cas-là a été abaissé à deux mois de loyer. Il n'empêche, le débours pour le locataire en début de bail sera sensiblement plus important que par le passé (100 % de 2 mois de loyer dépassant, en bonne logique mathématique, 33 % de 3 mois, ce qui équivaut au final pour le preneur à un doublement de la somme à verser *ab initio*). À l'heure où le public du parc social se paupérise grandement¹, il y a lieu de s'interroger sur la pertinence de la mesure.

B. Restitution

34. En ce qui concerne, enfin, la possibilité pour l'une des parties de disposer du montant placé sur le compte, signalons que le régime spécifique du bail social (il ne peut être disposé par l'une ou l'autre des parties des montants figurant sur le compte que soit sur copie conforme de l'expédition d'une décision judiciaire, soit sur accord écrit établi postérieurement à la 'conclusion du bail') se démarque sensiblement du droit commun, lequel prévoit que cet accord écrit, pour servir valablement, devra être établi au plus tôt 'à la fin du contrat de bail'².

La solution en vigueur dans l'habitat social nous semble faiblement compatible avec les principes qui veulent que la renonciation au bénéfice d'une disposition protectrice impérative ne puisse valablement se faire qu'en temps utile et en connaissance de cause.

On ne trouve dès lors aucune justification objective à l'appui de ce régime défavorable réservé au locataire social. Partant, il n'est pas sûr que cette différence de traitement puisse sortir indemne d'un éventuel test de conformité mené à l'aune des principes constitutionnels d'égalité et de non discrimination.

1. En Région wallonne par exemple (mais la situation n'est guère différente à Bruxelles), la part de locataires sociaux actifs sur le plan professionnel a régressé d'un tiers entre 1994 et 2003 (31 % très exactement: Société wallonne du logement, *Rapport sur l'application de la réglementation locative. Exercice 2001-2003*, p. 30), tandis que l'évolution du revenu moyen des locataires sociaux reste toujours inférieure à celle de l'indice-santé (Société wallonne du logement, *Ibid.*, p. 39). Au 31 déc. 2005 en tout cas, les inactifs constituaient, à eux seuls, plus des trois quarts du contingent global (Ils sont 74.665 sur les 97.852 locataires que compte le parc social dans son ensemble, soit 76,3 %. Source: Société wallonne du logement, 2007). La situation, quoi qu'il en soit, ne risque pas de s'améliorer à l'avenir dès lors que, s'agissant cette fois des *candidats* au logement social, les 'ménages en état de précarité' forment 'la plus grande partie des effectifs' selon la Société wallonne du logement elle-même (Société wallonne du logement, *Rapport sur l'application de la réglementation locative. Exercice 2001-2003*, p. 92). Aujourd'hui donc, seul un locataire social sur cinq exerce une activité rémunérée (21 %. *Ibid.*, p. 30).

2. Article 10, § 3, de la de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil sur les règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur.

§ 2. *Les redevances et charges locatives (art. 28-33)*

A. Le contenu des redevances et charges locatives (art. 28 et 33)

35. Aucune autre redevance ni charge locative que celles reprises ci-dessous ne peut être *réclamée au locataire* par la société.

Les redevances et charges locatives comprennent:

- les fournitures, frais de personnel et de fonctionnement relatifs au menu entretien, aux menues réparations et au nettoyage des parties communes;
- les fournitures, frais de personnel et de fonctionnement relatifs à l'entretien des espaces verts;
- les rémunérations et cotisations sociales du concierge ou surveillant, payées par la société, à l'exclusion du salaire en nature;
- les frais relatifs au menu entretien et au contrôle des ascenseurs, de l'installation de chauffage central, en ce compris le ramonage de cheminées et du système de ventilation;
- les frais relatifs à l'enlèvement des immondices et des objets encombrants;
- les frais relatifs à la location, au relevé et à l'entretien des compteurs de consommation d'eau et d'énergie;
- les frais relatifs à l'entretien de l'antenne radiotélévision collective;
- les abonnements à la radio et télédistribution, pour autant que ceux-ci soient payés par la société;
- les frais relatifs à la consommation d'eau, de gaz, d'électricité, de mazout ayant trait au logement, pour autant qu'ils soient payés par la société, ainsi que ceux ayant trait aux parties communes;
- les frais relatifs aux travaux de réparation effectués par la société qui, conformément au contrat de bail, sont à charge du locataire;
- l'amortissement de l'antenne radiotélévision collective et des chauffe-eau, frigos et cuisinières mis à la disposition des locataires par la société;
- les frais résultants des contrats conclus par la société au profit des locataires.

B. La répartition des redevances et charges locatives entre les locataires (art. 29)

36. Les frais déterminés dans les sept premières rubriques ainsi que les frais résultant des contrats sont répartis *de manière égale* entre les logements sur lesquels ils portent. Les frais relatifs aux abonnements de radio et télédistribution sont répartis de manière égale entre les locataires qui font usage du câble de distribution.

La consommation d'eau, de gaz, d'électricité et de mazout est répartie comme suit. S'il existe des *compteurs individuels* par logement, la consommation de ces logements est déterminée d'après les compteurs individuels et la

consommation des parties communes est répartie de manière égale entre le nombre de logements. S'il n'existe qu'un *compteur collectif*, la consommation est répartie comme suit: 80 % sont répartis sur la base de la superficie des logements et sur la base du relevé des appareils de mesurage individuel; 20 % sont répartis de manière égale entre le nombre de logements.

Les frais relatifs aux travaux de réparation sont imputés au locataire qui les a *occasionnés*. Les frais d'amortissement des appareils collectifs sont à charge du locataire dont le logement est raccordé ou équipé, à raison de 1 % par mois du prix de revient de l'antenne et des appareils.

C. Preuve et pièces justificatives des redevances et charges locatives (art. 30)

37. Les redevances et charges locatives doivent correspondre à des *frais réels* de la société et sont imputées aux locataires sur base de *documents probants*. Elles doivent être comptabilisées sur un compte distinct de celui des loyers.

Par le passé, les institutions de logement et les sociétés agréées ont nié aux locataires le droit de demander et consulter '*des documents probants*', parce qu'elles n'y étaient pas tenues, parce que cela posait des problèmes pratiques ou parce que le contrôle du commissaire constituait une garantie de la correcte imputation des charges¹.

Une partie de la jurisprudence a néanmoins obligé la société à produire *des pièces probantes et justificatives* aux locataires et ce, pour divers motifs: le droit à un décompte clair, un accord entre les parties, la possibilité de contrôle de la légalité par les tribunaux². Notons l'intérêt particulier du point de vue selon lequel les principes de droit civil sont applicables, en l'absence de toute disposition réglementaire et pour autant que les nécessités du service public ne s'y opposent pas³. Selon nous, ce n'est pas le cas lorsque les sociétés sont contraintes soit sur base de l'article 1315 du Code civil (celui qui réclame le paiement doit le justifier), soit sur base de l'article spécifique 1728ter du Code civil (obligation de motivation et justification du bailleur privé pour des charges non forfaitaires) de donner au locataire le plein droit de consultation en ce qui concerne la justification des services⁴.

1. Civ. Gand, 9 févr. 1983, *inédit*, R.G., n° 3080/81; Civ. Anvers, 10 mai 1983, *R.W.*, 1983-1984, 2241; J.P. Gand, 7 déc. 1976, *inédit*, R.G., n° 48/76.

2. Civ. Anvers (4^e ch.), 21 avril 1982, *inédit*, R.G., n° 8143; J.P. Anvers (3^e cant.), 2 déc. 1981, *inédit*, R.G., n° 1609; J.P. Anvers (1^{er} cant.), 14 mars 1984, *J.J.P.* 1984, p. 242, note B. HUBEAU, 'Wettigheidscontrole bij de aanrekening van huurprijs en diensten in de sociale huur'.

3. J.P. Zelzate, 9 juin 1983, *R.W.*, 1983-1984, 2185, note B. HUBEAU, 'Het statuut van de diensten in de sociale huur en de kwalificatie van de relatie huurder/verhurende maatschappij'.

4. Pour d'autres applications: J.P. Liège, 16 janv. 1987, *J.J.P.*, 1987, p. 182; *J.L.M.B.*, 1987, p. 232 et *Amén.*, 1987, p. 127, note B. HUBEAU; Civ. Liège, 29 juin 1987, *J.J.P.*, 1988, p. 236, note B. HUBEAU et *Amén.*, 1988, p. 130, note B. HUBEAU; Civ. Liège, 27 janv. 1989, *inédit*, R.G., n° 88.360/88; J.P. Bruxelles, 30 juill. 1987, *J.J.P.*, 1988, p. 13, note B. HUBEAU; voir à ce propos: J. VANDE LANOTTE, *o.c.*, n° 18; B. HUBEAU, *Overzicht...*, *o.c.*, pp. 67 et s., n°s 100 et s.

Un arrêt de la Cour de cassation, qui était d'application en Région flamande lors de la contestation du 25 janvier 1985 donne une réponse à ce problème dans le cadre de l'arrêt royal du 18 décembre 1979. Étant donné qu'il n'existe que quelques principes généraux sur l'administration de la preuve et la preuve des services portés en compte, cette jurisprudence reste essentielle pour l'application de la nouvelle réglementation. Un des attendus dispose en effet que 'sauf disposition contraire, le bailleur qui réclame une indemnisation, sur la base d'un engagement souscrit entre lui et le locataire lors de la conclusion du bail, pour certains services et avantages qu'il accorde à ce locataire, doit, en cas de contestation, *prouver l'étendue de ceux-ci*'¹.

D. Les modalités de paiement des redevances et charges locatives (art. 31 et 32)

38. Le paiement des redevances et charges locatives est effectué au moyen de *provisions mensuelles*. Sauf stipulation contraire dans le contrat de bail, le paiement s'effectue en même temps que celui du loyer. Lors de l'établissement du montant de la provision et avant d'y apporter toute modification, la société doit transmettre au locataire une estimation détaillée et fidèle à la réalité des composantes de ce montant et ceci par lettre simple.

À l'échéance annuelle fixe, la société procède à une *régularisation* sur base des pièces justificatives de la période concernée. À chaque régularisation, le locataire reçoit un décompte détaillé et le nouveau montant de la provision lui est notifié. Le montant de la régularisation est payé en même temps que cette provision. Le locataire ou son représentant muni d'une autorisation écrite a le droit de prendre connaissance dans le mois qui suit la communication du montant de la régularisation par des pièces justificatives.

SOUS-SECTION 5. LA SITUATION PENDANT LE CONTRAT DE BAIL ET À LA FIN DE CELUI-CI

§ 1. Généralités

39. Le locataire *ne peut procéder à aucune transformation* du bien loué sans l'accord écrit et préalable de la société. Le cas échéant, la société peut exiger le rétablissement des lieux dans leur état initial, voire y faire procéder elle-même aux frais du locataire (art. 34).

Le locataire a en outre droit à la *communication d'une série d'informations* lors de l'introduction de sa demande (conditions d'admission, règles d'attribution, priorités, contrat-type de bail à réhabilitation ou non, moments de

1. Cass., 25 janv. 1985, *R.W.*, 1985-1986, 1155, note B. HUBEAU; *Arr. cass.*, 1984-1985, p. 697; *Pas.*, 1985, I, p. 617 et *Res jur. imm.*, 1986, p. 7, n° 6064.

consultation du registre, nom et adresse du délégué social). De plus, l'information relative au mode de calcul du loyer, des redevances et charges locatives et communiquée au moyen du formulaire type de la Société du Logement de la Région bruxelloise, ainsi qu'à des moments précis à la société même, soit sur place soit par écrit (art. 35-36).

Le locataire peut à tout moment, par lettre recommandée, *mettre fin au contrat* moyennant un préavis de trois mois prenant cours le premier jour du mois suivant celui au cours duquel il a été notifié. Le droit commun est applicable prioritairement à l'égard de la société bailleuse; en outre, le refus d'un logement adapté dans les circonstances précitées, peut entraîner la résiliation du contrat avec un préavis de six mois (art. 37-38).

Il en résulte tout d'abord qu'un préavis notifié par la société agréée sans invoquer un motif justifiant cette résiliation du contrat de bail n'est tout simplement *pas valable*.

D'autre part, en cas de *résiliation par dissolution* résultant d'un motif qui constitue une faute ou un manquement (application art. 1184 et 1741 C. civ.), la jurisprudence a déjà défini un cadre spécifique pour l'appréciation de telles situations. En effet, une intervention judiciaire est en principe requise (art. 1184 C. civ.). Il est tenu compte, d'une part, de la gravité du motif de résiliation et, d'autre part, des conséquences pour le locataire du secteur du logement social, compte tenu notamment de ses chances réduites de trouver un nouveau logement. Même si un acte précis est interdit dans le contrat de bail ou dans le règlement (p. ex. élevage d'animaux domestiques), une appréciation judiciaire semble opportune¹. La possession d'animaux domestiques, en violation ou non d'une disposition du contrat de bail, a donné lieu à une série de litiges. Il convient tout d'abord de se demander si pareil comportement de la part du locataire peut entraîner une dissolution du contrat de bail. Dans certains cas, la possession d'animaux domestiques en violation des dispositions contractuelles est réputé constituer un motif suffisant de dissolution². Mais ce n'est pas toujours le cas, compte tenu notamment de la mission d'intérêt général de la société agréée³. Une deuxième question qui se pose est de savoir si cette interdiction peut être réputée contraire au droit à la protection de la vie privée et familiale, tel que garanti par l'article 8 de la Convention européenne des Droits de l'Homme: une interdiction absolue y est réputée contraire⁴. Le juge

1. Civ. Tournai, 10 juin 1982, *inédit*, R.G., n° 15.030; J.P. Anvers, 26 nov. 1982, *Tegenspraak*, 1982, 86, note B. HUBEAU; J.P. Gand, 13 oct. 1981, *Tegenspraak*, 1982, p. 413; J.P. Fléron, 28 avril 1981, *inédit*, R.G., n° 15/81; J.P. Nivelles, 8 sept. 1982, *inédit*, R.G., n° 15434; J.P. Bruxelles, 31 janv. 1986, *J.J.P.*, 1986, p. 310, note M. TAVERNE; J.P. Anvers, 28 juill. 1987, *R.W.*, 1987-1988, 1484; critère de la raison: J.P. Anvers (3^e cant.), 15 avril 1983, *inédit*, R.G., n° 5297; en ce qui concerne art. 3 Conv. eur. D.H.: J.P. Tubize, 12 mars 1980, *Mouv. comm.*, 1981, p. 435; J.P. Tubize, 27 oct. 1981, *J.J.P.*, 1982, p. 171.

2. J.P. Marchienne-au-Pont, 27 oct. 1989, *J.L.M.B.*, 1990, p. 245.

3. Civ. Termonde, 20 févr. 1989, *R.W.*, 1990-1991, 616.

4. Civ. Liège, 16 janv. 1990, *T.B.B.R.*, 1990, p. 474.

de paix de Marchienne-au-Pont estime au contraire que celle-ci ne constitue pas une violation de la vie privée, mais peut s'avérer indispensable pour la bonne gestion des logements sociaux¹. Dans un cas précis, le juge de paix de Marchienne-au-Pont confronte l'objet social au comportement du locataire qui est très négligent pour le paiement de son loyer et fait à chaque fois courir des arriérés de loyers : dans ce cas, la dissolution s'impose afin de ne pas léser les autres candidats locataires².

Il existe par ailleurs la possibilité de soumettre le mode de résiliation du contrat de bail utilisé par la société au contrôle du *modèle de l'abus de droit*. Une partie de la jurisprudence a en effet déjà admis – lorsque conformément à la lettre de la réglementation, l'invocation d'un motif de résiliation n'était pas requise – qu'il pouvait être question d'abus de droit de résiliation en ce sens que cette compétence de la société est liée à son objet en fonction de la finalité du logement social de sorte qu'elle ne peut pas être exercée de manière dommageable sur le plan social : les locataires qui répondent à une série de conditions d'admission strictes doivent pouvoir caresser une confiance légitime d'habiter pendant un certain laps de temps. Souvent, le tribunal exige, sous la forme d'un jugement interlocutoire, que l'on produise (les éléments de preuve du) un motif de résiliation : la sanction était généralement l'invalidité de la résiliation³. Même s'il convenait de respecter l'interdiction de possession d'animaux domestiques afin de ne pas incommoder les voisins, une action en résolution immédiate peut constituer un abus de droit, auquel cas un délai de grâce s'impose⁴.

Outre le fait d'invoquer le fondement insuffisant de la résolution (p. ex. motif qui n'est suffisamment grave), la société peut en outre se rendre coupable d'un abus du droit de résolution proprement dit (p. ex. invoquer trop vite un motif)⁵.

La Cour de cassation rattache des *conséquences spécifiques* à la situation juridique du locataire d'un logement social : il découle entre autres de l'objet du logement social, qui est de fournir un logement aux moins fortunés, que le

1. J.P. Marchienne-au-Pont, 27 oct. 1989, *J.L.M.B.*, 1990, p. 245.

2. J.P. Marchienne-au-Pont, 15 nov. 1991, *J.L.M.B.*, 1993, p. 1161.

3. J.P. Gand, 4 févr. 1982, *R.W.*, 1982-1983, 946, note B. HUBEAU, 'De beëindiging van de huurovereenkomst voor een sociale woning door de verhurende maatschappij'; J.P. Turnhout, 25 juin 1982, *Tegenspraak*, 1982, p. 417; J.P. Anvers, (3^e cant.), 15 avril 1983, *inédit*, R.G., n° 5297; J.P. Anvers, 1^{er} févr. 1984, *Tegenspraak*, 1985, n° 4/5, 37, note B. HUBEAU et M. LAMBRECHTS, 'Bescherming van de gezinswoning en rechtsmisbruik bij opzeggingen in de sociale huur'; Civ. Liège, 27 janv. 1989, *inédit*, R.G., n° 88.360/88; Civ. Termonde, 20 févr. 1989, *R.W.*, 1990-1991, 616; pour un cas de violation du principe de bonne foi : J.P. Molenbeek-Saint-Jean, 26 mai 1992, *J.J.P.*, 1993, p. 46.

4. J.P. Huy, 5 févr. 1993, *J.J.P.*, 1993, p. 335.

5. Voir B. HUBEAU, 'Aanvullingen en wijzigingen betreffende het nieuwe sociaal huurstelsel in het Vlaamse Gewest', *R.W.*, 1985-1986, 2389, n° 29; à propos de la relation entre l'abus de droit et le détournement de pouvoir : B. HUBEAU et W. RAUWS, 'De toepassing van de leer van het rechtsmisbruik in het huurrecht', *T.B.B.R.*, 1987, pp. 121 et s., n° 13; P. ORIANNE, 'Abus de droit et détournement de pouvoir', *Ann. Dr.*, 1961, pp. 199 et s.

locataire a l'obligation d'*occuper effectivement* et personnellement le logement (alors que dans les contrats privés, celle-ci n'est pas une condition absolue). Le non-respect de cette condition constitue une faute dans le chef du locataire et peut être sanctionné par la dissolution du contrat de bail¹. Pour contrôler le respect de cette obligation d'occupation, on peut par exemple contrôler la consommation d'électricité: le fait que la situation d'absence d'occupation effective dure depuis longtemps ne fait naître aucun droit dans le chef du locataire. Ce dernier doit cependant, au nom du principe de confiance, avoir l'occasion de satisfaire à ses obligations².

Relevons, pour terminer, que la Cour constitutionnelle a pris, en son arrêt du 10 juillet 2008, une position très ferme par rapport au principe des conditions résolutoires expresses (dans le bail social en Flandre). Ainsi, 'compte tenu de l'obligation que l'article 23 de la Constitution met à charge des législateurs compétents de promouvoir le droit à un logement décent pour tous, compte tenu de l'importance, pour la réalisation effective de ce droit pour les personnes les plus démunies, du secteur du logement social, et de l'insécurité quant à ce droit qu'elle crée, la possibilité pour le bailleur de mettre fin au contrat de bail sans contrôle judiciaire préalable, en application d'une clause résolutoire expresse, n'est toutefois pas proportionnée à l'objectif d'assurer la qualité de l'habitat dans les quartiers de logements sociaux'³.

§ 2. L'ordonnance du 23 juillet 2012 instaurant une durée déterminée dans le bail de logement social

A. Justification(s)

Jusqu'il y a peu, la durée du contrat bail était indéterminée, c'est-à-dire à vie. Si dès lors, en cours de contrat, les revenus du preneur devaient excéder le plafond admissible de départ, nulle résiliation n'intervenait; simplement, le montant du loyer augmentait en conséquence (mais plus faiblement). Il en allait notamment de l'exigence de mixité sociale du parc immobilier public (lequel ne doit pas devenir un ghetto de pauvres).

Par ordonnance du 23 juillet 2012⁴, le législateur bruxellois a décidé de mettre un terme à ce régime, circonscrivant la durée désormais du bail à neuf

1. Cass., 10 févr. 1983, *J.T.*, 1983, p. 540; *Rev. not. belge*, 1983, p. 310; *J.J.P.*, 1983, p. 230, note B. JADOT et R.W., 1983-1984, 2233, note B. HUBEAU.

2. J.P. Wetteren, 4 juill. 1991, *J.J.P.*, 1992, p. 147.

3. Cour constitutionnelle, 10 juill. 2008, n° 101/2008. Cf. N. BERNARD, 'L'arrêt *Wooncode* de la Cour constitutionnelle du 10 juill. 2008: quand l'arbre (linguistique) cache la forêt', *J.T.*, 2008, p. 689 et s.

4. Ordonnance du Parlement bruxellois du 23 juill. 2012 modifiant l'ordonnance du 17 juill. 2003 portant le Code bruxellois du Logement, *M.B.*, 27 août 2012.

années¹. C'est que la pression de la file d'attente, grosse de près de 40.000 ménages, devenait intolérable; à cette aune, il convenait de libérer les logements sociaux occupés par des ménages devenus au fil du temps plus aisés, au profit des innombrables individus inscrits sur les listes d'attente (et qui, eux, ont tous des revenus *inférieurs* aux limites maximales)². 'Entre les locataires sociaux dont les revenus ont dépassé le seuil d'éligibilité d'une part et, de l'autre, ces candidats qui patientent de longues années durant pour qu'un logement social se libère et qui, dans l'attente, habitent dans le marché privé du logement deux fois plus cher en moyenne que le parc social, il se pose un incontestable problème d'équité. Raison pour laquelle l'instauration d'un bail à durée déterminée dans le parc des sociétés immobilières de service public s'impose à titre de mesure de justice sociale'³.

A cette préoccupation initiale s'ajoute une seconde, afférente à la sous-occupation (problématique) dans le parc immobilier public. En fait, la contrainte exercée – par l'entremise d'un supplément de loyer notamment⁴ – sur les locataires habitant des logements devenus trop grands (suite au départ des enfants p. ex.) se révèle peu fructueuse; en tous cas, elle ne suffit généralement pas à décider les preneurs visés de migrer vers un autre bien (social), davantage adapté à la composition du ménage. Résultat: des milliers de grands logements sont ainsi (sous-)occupés par des isolés ou couples sans enfants, plusieurs pièces restant désespérément vides alors que la liste d'attente regorge de familles nombreuses. Entre autres, l'indisponibilité de ces logements multi-chambres explique que les familles nombreuses ont à patienter dix ans en moyenne (!) avant d'intégrer le parc social⁵. Aussi, le législateur a profité du passage au bail à durée déterminée pour subordonner le renouvellement du contrat (au terme des neuf années) non seulement à une condition de revenus, mais aussi à une exigence d'occupation rationnelle du logement. Détaillons.

1. Art. 158, § 1^{er}, du Code bruxellois du logement, inséré par l'art. 3 de l'ordonnance précitée du Parlement bruxellois du 23 juill. 2012.

2. Voir not. N. BERNARD, 'Le logement social à Bruxelles: origines, perspectives d'avenir et comparaisons européennes', *Les cahiers des sciences administratives*, sous la dir. de G. GENERET, Larcier, Bruxelles, 13/2007, pp. 77 et s.

3. Projet d'ordonnance du Parlement bruxellois du 23 juill. 2012 modifiant l'ordonnance du 17 juill. 2003 portant le Code bruxellois du Logement, Exposé des motifs, *Doc.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., sess. ord. 2011-2012, n° A-299/1, p. 1.

4. Voir *supra*.

5. Cf. entre autres P. ZIMMER, 'Le logement social et la médiation sociale de marché dans la Région de Bruxelles-Capitale', *Les cahiers des sciences administratives*, sous la dir. de G. GENERET, Larcier, n° 13/2007, pp. 41 et s.; P. DE DECKER et J. LAUREYS, 'Le marché du logement se polarise-t-il à Bruxelles et en Wallonie?', *Échos log.*, 2007, n° 1, pp. 6 et s., ainsi que N. BERNARD, 'Les défis multiples du logement social bruxellois en 2012', *A +*, août-septembre 2012, n° 237, pp. 52 et s.

B. Description du nouveau régime

1. Une double vérification

– les revenus

Comment, concrètement, se traduira la réforme? A la fin de la huitième année, le bailleur social vérifiera la hauteur des revenus du ménage. Si ceux-ci ‘dépassent 150 % des revenus d’admission’ (ce qui signifie excéder de 50 % ce plafond), ‘il sera mis fin au bail’, moyennant un préavis de 6 mois¹; le législateur entend de la sorte ‘recentrer le parc des sociétés de logement sur ceux qui en ont le plus besoin’². Si, à l’inverse, les revenus restent inférieurs à ce seuil, le contrat ‘se prolonge automatiquement’, pour une période de trois ans³. De manière générale, ‘ce pourcentage de 50 % n’a pas été choisi au hasard’, explique l’auteur du texte. ‘Il vise un juste milieu: ni trop bas (pour éviter les pièges à l’emploi et, par ailleurs, maintenir une certaine dose de mixité sociale), ni trop haut (pour conserver, au bénéfice des futurs ménages invités à quitter le parc social, la titularité d’une série d’aides au relogement)’⁴.

On l’a vu, le locataire a le droit de contester toute décision de la SISP (auprès de celle-ci puis, le cas échéant, de la SLRB)⁵. La décision de non-renouvellement du contrat en fait partie. Pour éviter cependant que le preneur reçoive sa réponse *après* l’expiration du préavis de six mois (et donc après son éviction du bien), les délais dévolus au traitement des plaintes et recours ont été significativement réduits – de moitié⁶.

Que se passe-t-il si, en cours de préavis, les revenus du ménage *redescendaient* sous cette limite maximale? La décision de non-renouvellement doit-elle être maintenue? Le locataire peut ‘saisir en urgence la SLRB’ (suivant des modalités à déterminer par le gouvernement), mais uniquement lorsque cette baisse des revenus est la ‘conséquence d’une décision ou d’un événement prévisible ou imprévisible, connu ou non au moment de la notification du préavis et indépendant de la volonté du locataire’⁷; l’événement prévisible dont

1. Art. 158, § 2, al. 1^{er}, 1^o, du Code bruxellois du logement, inséré par l’art. 3 de l’ordonnance précitée du Parlement bruxellois du 23 juill. 2012.

2. Projet d’ordonnance du Parlement bruxellois du 23 juill. 2012 modifiant l’ordonnance du 17 juill. 2003 portant le Code bruxellois du Logement, Exposé des motifs, *Doc.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., sess. ord. 2011-2012, n^o A-299/1, p. 3.

3. Art. 158, § 2, al. 1^{er}, 1^o, du Code bruxellois du logement, inséré par l’art. 3 de l’ordonnance précitée du Parlement bruxellois du 23 juill. 2012.

4. Projet d’ordonnance du Parlement bruxellois du 23 juill. 2012 modifiant l’ordonnance du 17 juill. 2003 portant le Code bruxellois du Logement, Exposé des motifs, *Doc.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., sess. ord. 2011-2012, n^o A-299/1, p. 2.

5. Voir *supra*.

6. Art. 66, al. 9, du Code bruxellois du logement, inséré par l’art. 2 de l’ordonnance précitée du Parlement bruxellois du 23 juill. 2012.

7. Art. 158, § 2, al. 1^{er}, 1^o, du Code bruxellois du logement, inséré par l’art. 3 de l’ordonnance précitée du Parlement bruxellois du 23 juill. 2012.

question vise plutôt le départ à la pension¹, tandis que l'imprévisibilité s'attache à une circonstance telle que le licenciement, par exemple². Il s'agit en tous cas d'éviter les abus consistant pour le preneur à quitter son emploi à seule fin de demeurer dans le logement social; il faut, autrement dit, que l'intéressé n'ait 'pas de prise' sur cet événement. Conscient d'évoluer sur un terrain miné, l'auteur du texte prend soin d'ajouter: 'Une circulaire ministérielle précisera, si besoin, les modalités d'application de cette disposition' et 'Le Gouvernement procédera à l'évaluation annuelle de ce dispositif, aux fins notamment de débusquer les éventuelles manœuvres dilatoires'³.

– l'occupation du bien

Le contrôle opéré par la société de logement social au terme de la huitième année ne porte pas que sur les revenus. Ainsi, au cas où le ménage occuperait un logement suradapté (deux chambres excédentaires), il sera pareillement mis fin au bail (moyennant ici aussi un préavis de 6 mois). Toutefois, cette sanction ne s'enclenchera que si le preneur 'refuse le logement adapté à sa nouvelle composition, de confort semblable, situé dans la même commune ou dans un périmètre de 5 km de son logement actuel, que la société de logement a l'obligation de lui proposer dans la mesure des disponibilités', et pour autant que le nouveau loyer ne soit pas supérieur de plus de 15 % à l'ancien loyer⁴.

Si, en revanche, le locataire *accepte* cette proposition, le bail en cours prendra fin (moyennant un préavis de 3 mois) et une nouvelle convention sera passée, pour une période de trois ans. On n'a pas affaire ici à une 'prolongation' du contrat dans la mesure où un élément fondamental a changé (le logement lui-même), de sorte que la mutation du preneur vers un bien plus adapté requiert de conclure un *nouveau* contrat⁵.

Si donc le locataire franchit avec fruit le test des revenus et de la composition du ménage, c'est une nouvelle période de trois ans (et non neuf) qui lui est allouée. Cette double vérification opérera-t-elle encore par la suite? Assuré-

1. Projet d'ordonnance du Parlement bruxellois du 23 juill. 2012 modifiant l'ordonnance du 17 juill. 2003 portant le Code bruxellois du Logement, Commentaire des articles, *Doc.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., sess. ord. 2011-2012, n° A-299/1, p. 5.

2. Projet d'ordonnance du Parlement bruxellois du 23 juill. 2012 modifiant l'ordonnance du 17 juill. 2003 portant le Code bruxellois du Logement, Rapport fait au nom de la commission du Logement et de la Rénovation urbaine par MM. Alain Hutchinson et Michel Colson, *Doc.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., sess. ord. 2011-2012, n° A-299/2, p. 21.

3. Projet d'ordonnance du Parlement bruxellois du 23 juill. 2012 modifiant l'ordonnance du 17 juill. 2003 portant le Code bruxellois du Logement, Commentaire des articles, *Doc.*, Parl. Rég. Brux.-Cap., sess. ord. 2011-2012, n° A-299/1, p. 5.

4. Art. 158, § 2, al. 1^{er}, 2^o, du Code bruxellois du logement, inséré par l'art. 3 de l'ordonnance précitée du Parlement bruxellois du 23 juill. 2012.

5. Art. 158, § 2, al. 1^{er}, 2^o, du Code bruxellois du logement, inséré par l'art. 3 de l'ordonnance précitée du Parlement bruxellois du 23 juill. 2012.

ment, mais à la fin de la deuxième année cette fois. Et, en cas de succès, trois nouvelles années s'offrent à lui, et ainsi de suite¹.

Quid maintenant de ceux qui sont en défaut pour l'un de ces critères (ou les deux) et qui, évincés de ce fait du parc social, n'ont d'autre choix que de retourner habiter dans le secteur privé du logement, où les loyers coûtent deux fois plus cher en moyenne que dans le parc social? Soucieux d'assurer une transition aussi humaine que possible, le législateur, dans une formule peu courante, a chargé le gouvernement de mettre en place, avant l'expiration des premiers baux à durée déterminée, des 'mesures d'accompagnement au relogement des locataires'².

2. *Champ d'application*

Quels preneurs exactement sont visés par la réforme? Soulignons d'abord, *ratione temporis*, que celle-ci n'est d'application que pour les baux sociaux ayant pris effet à partir du 1^{er} janvier 2013³. Le législateur a eu à cœur, autrement dit, de ne pas modifier les règles en cours de partie, pour ainsi dire. L'ordonnance du 23 juillet 2012 étant entrée en vigueur le 6 septembre 2012⁴, il n'est nul locataire entré dans le parc social à partir du 1^{er} janvier 2013 qui peut exciper de son ignorance du nouveau régime; il s'est engagé en pleine connaissance de cause. Au passage, il s'infère de ces développements que les dispositifs précités d'aide au relogement ne devront être opérationnels qu'en 2022.

Non seulement les 'anciens' locataires restent donc soumis à des contrats de bail d'une durée indéterminée, mais aussi les personnes handicapées ainsi que les seniors (ayant déjà atteint l'âge de 65 ans au moment de la prise d'effet du bail initial)⁵. *A contrario*, un preneur de 73 ans par exemple est susceptible de devoir quitter son logement social en fin de contrat (puisqu'il y est entré à 64 ans); ce risque, toutefois, est largement théorique dans la mesure où l'accession à la pension de l'intéressé aura considérablement raboté ses ressources pécuniaires.

Il arrive que des personnes valides deviennent, en cours de contrat, handicapées; il leur sera proposé alors, en fin de bail (de neuf ans), une convention d'une durée *indéterminée*⁶. L'inverse peut se produire également (un handicapé

1. Art. 158, § 2, al. 2, du Code bruxellois du logement, inséré par l'art. 3 de l'ordonnance précitée du Parlement bruxellois du 23 juill. 2012.

2. Art. 158, § 2, al. 3, du Code bruxellois du logement, inséré par l'art. 3 de l'ordonnance précitée du Parlement bruxellois du 23 juill. 2012.

3. Art. 158, § 1^{er}, du Code bruxellois du logement, inséré par l'art. 3 de l'ordonnance précitée du Parlement bruxellois du 23 juill. 2012.

4. Dix jours après sa publication au *Moniteur belge*.

5. Art. 158, § 3, al. 1^{er}, du Code bruxellois du logement, inséré par l'art. 3 de l'ordonnance précitée du Parlement bruxellois du 23 juill. 2012.

6. Art. 158, § 3, al. 2, du Code bruxellois du logement, inséré par l'art. 3 de l'ordonnance précitée du Parlement bruxellois du 23 juill. 2012.

recouvre la maîtrise complète de son corps); dans ce cas, le contrat à durée indéterminée prendra fin (moyennant un préavis de six mois), pourvu qu'il ait pris effet à partir du 1^{er} janvier 2013 ou postérieurement. A la place, les intéressés pourront signer un bail de neuf ans. Un même sort attend les 'membres non handicapés du ménage' lorsque, à partir du 1^{er} janvier 2013 toujours, la personne handicapée meurt ou a quitté le ménage¹.

Il reste à examiner la situation particulière de la mutation. Le législateur voulait à tout prix éviter de dissuader les locataires de déménager vers un autre bien social plus adapté, ce qui les aurait fait tomber sous le coup du contrat à durée déterminée (puisque une nouvelle convention doit être conclue). Aussi, ces locataires conservent le bénéfice du bail à vie, pourvu que leur contrat initial ait pris effet avant le 1^{er} janvier 2013². Ici aussi se manifeste le souci de ne pas 'piéger' les preneurs en cours de contrat. En revanche, et pour un motif identique (mais ici inversé), si le locataire ayant muté a intégré le parc social *après* cette date, la durée du nouveau contrat 'ne pourra pas, cumulée avec celle du bail précédent, excéder neuf ans ou trois ans selon que la mutation intervient au cours du premier bail ou non'³. Il fallait par là empêcher que la mutation ne soit qu'un prétexte pour prolonger indûment le séjour dans le parc social.

Soulignons encore, avant de clore le point, que le gouvernement a – par arrêté du 13 décembre 2012 – intégré dans la réglementation locative sociale les modifications requises par l'instauration du bail à durée déterminée, tout en imposant un nouveau contrat-type (de neuf ans)⁴.

SOUS-SECTION 6. LE CONTENTIEUX

40. Ce caractère de droit public de la plupart des dispositions concernant le bail de logements sociaux ne porte pas atteinte aux possibilités d'introduire un recours auprès des *juridictions ordinaires*, lorsque des droits civils sont menacés⁵ et auprès du *Conseil d'État* lorsqu'il s'agit d'un litige portant sur des actes administratifs de la part d'une société de logement. Elles sont en effet des

1. Art. 158, § 3, al. 3, du Code bruxellois du logement, inséré par l'art. 3 de l'ordonnance précitée du Parlement bruxellois du 23 juill. 2012.

2. Art. 158, § 4, al. 1^{er}, du Code bruxellois du logement, inséré par l'art. 3 de l'ordonnance précitée du Parlement bruxellois du 23 juill. 2012.

3. Art. 158, § 4, al. 2, du Code bruxellois du logement, inséré par l'art. 3 de l'ordonnance précitée du Parlement bruxellois du 23 juill. 2012.

4. Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 décembre 2012 modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 sept. 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public, *M.B.*, 28 décembre 2012.

5. P. ex. le juge de paix compétent: art. 556 C. jud.; C.E., Micelli, n° 20.887, 16 janv. 1981; J.P. Marchienne-au-Pont, 26 déc. 1980, *J.T.*, 1981, p. 160.

‘autorités administratives au sens de l’article 14 des lois coordonnées sur le Conseil d’État’¹.

Le fait que la réglementation de la location sociale, en l’espèce de la Région wallonne, prévoit un recours organisé pour les locataires qui s’estiment préjudiciés par une décision d’une société agréée, ne constitue pas un motif valable pour exclure un éventuel recours au pouvoir judiciaire². Conformément à un jugement du tribunal d’arrondissement d’Anvers, lorsqu’une partie de la demande vise à attribuer un logement social adapté sur lequel le candidat locataire a une priorité puisqu’il a été fait droit à son recours – à tort à notre avis –, il s’agit d’une matière administrative: dans ce cas, les juridictions administratives sont compétentes³.

1. Voir notamment W. LAMBRECHTS, ‘Evolutie van het begrip administratieve overheid’, *T.B.P.*, 1987, (357), 362.

2. J.P. Marchienne-au-Pont, 26 déc. 1980, *J.T.*, 1981, p. 160.

3. Trib. arr. Anvers, 4 avril 1989, *R.W.*, 1989-1990, note B. HUBEAU.

Section 3

La réglementation dans la Région wallonne

SOUS-SECTION 1. GÉNÉRALITÉS

§ 1. La base juridique de la réglementation des baux de logements sociaux

1. L'article 42 du décret du 25 octobre 1984 instituant la Société Régionale Wallonne du Logement (S.R.W.L.)¹ avait abrogé l'article 31 de l'ancien Code du logement. Une disposition similaire se trouvait dans l'article 4 du décret du 25 octobre 1984 suite à une modification par le décret du 29 octobre 1992².

Le texte est le suivant:

‘Les habitations visées par le présent décret sont en ordre principal destinées aux personnes de revenus modestes, et ensuite, aux personnes de revenus moyens.

Sur avis de la Société régionale, le Gouvernement détermine par arrêté:

- les normes auxquelles doivent répondre les habitations visées par le présent décret;
- les conditions d'admission des candidats-locataires;
- le mode de calcul de loyer des habitations données en location en tenant compte notamment des ressources et des charges de familles des locataires ainsi que le degré de confort et de l'ancienneté de ces habitations;
- les dispositions du contrat de bail applicable à la location des habitations visées par le présent décret, relatives notamment à la durée du bail, à la durée des congés, aux redevances et charges, à la garantie locative et aux sanctions en cas de non-respect des dispositions régissant le régime locatif;
- les conditions d'accession à la propriété (...)'.

L'exécution de cet article s'est fait par l'arrêté de l'Exécutif wallon du 13 juin 1991 relatif à la location des logements gérés par la Société régionale wallonne du logement ou par les sociétés agréées par celle-ci³, modifié par l'arrêté de l'Exécutif wallon du 23 juillet 1992⁴ et par les arrêtés du Gouvernement wallon du 9 mars 1995⁵ et du 30 novembre 1995⁶. Il faut également mentionner de nombreux arrêtés ministériels pour des aspects très spécifiques du bail de

1. *M.B.*, 31 mai 1985.

2. Voir l'avis du Conseil d'Etat dans ce sens: *Doc. parl.*, Parl. w., 1990-1991, n° 213/2.

3. *M.B.*, 29 oct. 1991.

4. *M.B.*, 18 sept. 1992.

5. *M.B.*, 30 mars 1995.

6. *M.B.*, 8 déc. 1995.

logements sociaux en Région wallonne¹. Les articles mentionnés entre parenthèses dans le texte renvoient à l'arrêté du 13 juin 1991.

A partir de l'entrée en vigueur du décret du 29 octobre 1998 instituant le Code wallon du logement², c'est-à-dire le premier jour du troisième mois qui suit la publication du décret, le 1^{er} mars 1999, cette disposition sera remplacée par l'article 94, § 1^{er}, du Code wallon du logement, qui est libellé comme suit :

‘Sur proposition ou après l’avis de la Société (wallonne du logement) le Gouvernement fixe les conditions d’accès, de location ou d’occupation d’un logement géré ou construit par la Société ou par une société de logement de service public. Ces conditions concernent :

- 1° l’admission des candidats et les priorités d’accès;
- 2° la procédure d’admission;
- 3° les clauses des conventions de bail ou d’occupation relatives :
 - a. à leur durée, ainsi qu’aux conditions de résiliation;
 - b. à la nature et au mode de calcul des charges;
 - c. au mode de constitution, de versement et de libération de la garantie;
 - d. à la procédure d’entrée et de sortie des lieux;
 - e. aux obligations respectives des parties;
 - f. aux sanctions;
 - g. au mode de calcul des loyers ou des indemnités, en tenant compte des ressources des ménages locataires, du nombre d’enfants à charge ainsi que du degré de confort et d’équipement du logement;
- 4° la procédure de recours...’.

Il faut également tenir compte du fait que partout où figurait le nom de la société ‘régionale’ wallonne du logement on devra lire ‘Société wallonne du logement’ et que les ‘sociétés immobilières de service public’ deviennent ‘les sociétés de logement de service public’³. Jusqu’au moment où un nouvel arrêté du Gouvernement wallon réglera un nouveau système pour le bail social, l’arrêté du 13 juin 1991 et les arrêtés d’exécution restent d’application.

§ 2. *Les partenaires de la politique du logement social*

2. Depuis quelque temps d’autres partenaires prennent en charge la politique du logement social, entre autres les communes et les C.P.A.S., ainsi que le secteur privé (A.S.B.L., associations de fait, personnes physiques). Celui-ci peut obtenir des subventions pour certaines de ces activités. Il faut également mentionner les agences immobilières sociales⁴, ainsi que les personnes morales

1. Voir pour un inventaire complet : X., *Mémento du logement en Région wallonne 1998*, Diegem, Kluwer Editions Juridiques Belgique, 1998, pp. 59-63.

2. *M.B.*, 4 déc. 1998, 2^e éd.

3. Voir entre autres les dispositions transitoires du décret du 29 oct. 1998.

4. Voir surtout A. Gouv. w. du 29 juill. 1993 portant création d’agences immobilières sociales (*M.B.*, 6 oct. 1993), modifié par A. Gouv. w. du 4 juill. 1996 (*M.B.*, 13 août 1996).

du secteur privé qui opèrent comme propriétaires-bailleurs de logements mis à la disposition de personnes sans-abri (les 'logements d'insertion') ou comme locataires principaux dans le cadre de conventions passées avec une société agréée ou comme intervenants-conseils dans le logement de personnes handicapées¹.

§ 3. *Le nouveau Code wallon du logement*

3. Il faut également mentionner la parution dans le *Moniteur belge* du 4 décembre 1998 (2^e éd.) du décret du 29 octobre 1998 instituant le Code wallon du logement². Comme instruments de la politique régionale du logement sont énumérés et traités: les critères de salubrité des logements, les aides aux personnes physiques, les aides aux personnes morales autres que les sociétés de logement de service public, les aides aux sociétés de logement de service public et la lutte contre l'inoccupation des logements. Il y a également un titre concernant les acteurs de cette politique régionale du logement. Les articles 86 à 129 traitent de la Société wallonne du logement (avant, elle s'appellait la Société *régionale* wallonne du logement); le statut des sociétés de logement de service public est décrit dans les articles 130 à 174. Sont également réglés par le Code wallon du logement: les sociétés de crédit social (art. 175 à 178), le Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie (art. 179 à 186), les pouvoirs locaux (art. 187 à 190), les organisations à finalité sociale (art. 191 à 199). Est également instituée une commission d'évaluation du code (art. 200).

§ 4. *Approche de la matière*

4. Nous traiterons uniquement des baux consentis par les bailleurs 'institutionnels', c'est-à-dire la Société régionale wallonne du logement et les sociétés immobilières de service public agréées par elle³.

1. Voir A. Gouv. w. du 16 janv. 1997 relatif aux conditions d'octroi de subventions pour le logement d'insertion (*M.B.*, 1^{er} mars 1997); A. Gouv. w. du 1^{er} juin 1995 relatif à la location de logements gérés par la S.R.W.L. ou par les sociétés agréées par celle-ci, à des personnes morales à des fins d'action sociale (*M.B.*, 8 sept. 1995); A. Gouv. w. du 27 avril 1995 visant à encourager les projets de cellules A.V.J. ('activités de la vie journalière') en faveur des personnes handicapées souhaitant vivre de manière autonome dans des quartiers d'habitations sociales (*M.B.*, 2 août 1995); pour le rôle de ces partenaires, voir: *Mémento...*, o.c., pp. 66-69; comparer avec les articles 191 à 199 du nouveau Code wallon du logement.

2. Comparer: C. MERTENS, 'Le Code du logement: points d'appui et de rupture. Evolution', *R.R.D.*, 1998, pp. 109-121.

3. Voir art. 7 et 8 de l'A. Ex. rég. w. du 8 sept. 1988 établissant les conditions d'agrément, les règles de gestion et les modalités de contrôle des sociétés immobilières de service public, *M.B.*, 30 nov. 1988, modifié par A. Ex. rég. w. du 10 nov. 1988, *M.B.*, 20 janv. 1989, et par A. Gouv. w. du 25 nov. 1993, *M.B.*, 26 mars 1994.

V.2.3. – RÉGLEMENTATION RÉGION WALLONNE

Nous nous limitons au secteur du logement social locatif ou le secteur public du logement locatif. Les parties au bail sont dès lors comme bailleur la Société wallonne du logement et les sociétés immobilières de service public (dans le nouveau Code du logement, on les appelle 'les sociétés de logement de service public'¹) d'une part et les locataires (dans la réglementation elle-même on utilise le mot 'preneur') d'autre part.

SOUS-SECTION 2. LE DÉBUT DE LA LOCATION

§ 1. Conditions d'admission et priorités: principes généraux et définitions

5. Pour être candidat-locataire ou locataire la personne isolée ou le ménage doivent faire valoir un nombre de conditions pour accéder au logement, mais également pour s'y maintenir. Il s'agit de conditions concernant la composition familiale, les revenus et la situation patrimoniale. A ces aspects correspondent également des priorités d'accès au logement social.

A. Composition familiale et handicap

6. Le locataire peut être une personne isolée, soit un couple marié, soit des personnes qui vivent ensemble maritalement, soit des personnes qui cohabitent dans le même logement, qu'ils y soient domiciliés ou non. L'enfant à charge est pris en considération et peut donner droit à des priorités d'accès.

Qui est 'enfant à charge'? Il s'agit de l'enfant pour lequel des allocations familiales ou d'orphelin sont perçues par un ménage ou l'enfant pour lequel de telles allocations n'ont pas été attribuées, mais que le Ministre estime à charge du ménage.

Si la composition familiale est nombreuse, il y aura des priorités d'accès, si le logement offert est adapté. Un parent seul (avec enfants) jouira également de priorités.

Un jeune ménage dont les membres ont moins de 35 ans bénéficie d'une priorité d'accès.

Le handicap donne également une priorité d'accès au logement public. Un handicapé est soit la personne atteinte à 66 % au moins d'une insuffisance ou d'une diminution de capacité physique ou morale (a), soit la personne, visée par la loi du 27 février 1987 relative aux allocations aux handicapés, dont la capacité de gain est réduite à un tiers au moins de ce qu'une personne valide est en mesure de gagner sur le marché général de l'emploi (b), soit la personne dont le manque d'autonomie est fixé à neuf points au moins en application de

1. Pour leurs missions voir le nouveau Code du logement; *Mémento...*, o.c., pp. 63-66.

cette loi du 27 février 1987 (c), soit toute personne ayant une déficience physique grave qui au moment de son inscription dans un service A.V.J. est âgée de 18 ans au moins et de 60 ans au plus, est domiciliée en Belgique sans interruption depuis cinq ans au moins et nécessite une aide dans les activités de la vie journalière pour vivre de manière autonome, qu'elle habite seule ou en famille.

B. Les revenus ou les ressources

7. Les revenus du candidat-locataire, ainsi que du locataire, constituent une condition d'accès et la faiblesse des revenus représente une priorité d'accès au logement.

Les revenus sont les revenus de propriétés foncières, les revenus et capitaux des biens immobiliers, les revenus professionnels, les revenus de remplacement, les rentes alimentaires. Les montants qui sont pris en considération sont établis conformément au Code des impôts sur les revenus et attestés par l'avertissement-extrait de rôle, ou à défaut par une attestation délivrée par l'administration fiscale.

On retient les revenus recueillis par le ménage au cours de l'avant-dernière année précédant l'année où pourrait prendre cours la location: ce sont les derniers revenus contrôlés et incontestables.

Les tranches de revenus sont majorées en fonction du nombre d'enfants à charge: un ménage qui comporte plus d'enfants à charge peut jouir d'un revenu plus élevé.

Si le revenu du locataire est inférieur au montant minimum de moyens d'existence, la société doit considérer que le locataire dispose ou devrait disposer de ce minimum garanti pour calculer le loyer, mais le loyer minimum ne peut être inférieur à 12 % du 'minimex' appliqué au locataire (il s'agit de l'application de la loi du 7 août 1974 sur le minimex).

Le calcul des ressources peut également tenir compte d'une situation de surendettement: la personne doit alors faire l'objet d'une guidance budgétaire par un organisme (qui délivre une attestation à ce propos) agréé par le ministre d'Action Sociale.

C. Le 'bail-type du logement social'

8. Un bail-type est établi pour toutes les sociétés de logement de service public par l'arrêté ministériel du 6 décembre 1983. Il comporte des dispositions sur l'objet du bail et la destination, la condition patrimoniale, la durée, le loyer, la garantie, les charges, les droits et obligations du locataire, l'assurance incendie, la fin du bail, les contestations, l'application du droit commun, l'élection de domicile, l'état civil et les frais de timbre et d'enregistrement.

§ 2. *Les conditions d'accès ou d'admission*

A. Condition de ressources ou de revenus (art. 1, 3, 6 et 18)

9. Par revenus, on entend la somme du montant net des revenus de propriétés foncières, des revenus et produits des capitaux et biens mobiliers, des revenus professionnels, avant toute déduction, soit les revenus bruts diminués des charges professionnelles, des revenus de remplacement y compris les revenus fiscalement exonérés et des rentes alimentaires, diminuée du montant des rentes alimentaires versées.

Ne sont pas pris en considération 80 % du montant des rentes alimentaires versées, le montant des allocations d'intégration octroyées aux personnes handicapées, le montant des pensions octroyées aux victimes civiles ou militaires des deux guerres ou à leurs ayants droit et les revenus de l'enfant célibataire âgé de moins de 18 ans.

Sont pris en considération à 50 % comme revenus des personnes apparentées au locataire les revenus de l'enfant célibataire âgé de plus de 18 ans et de moins de 25 ans, les revenus de l'ascendant pensionné et de l'ascendant, du descendant et du collatéral handicapés.

Il s'agit des revenus de l'avant-dernière année, c'est-à-dire antérieure à l'année qui précède l'année où a lieu l'introduction de la demande, l'attribution du logement ou toute révision du loyer, sauf si les revenus de l'année en cours ont subi une diminution ou une augmentation de 15 % au moins vis-à-vis des revenus pris en considération pour le calcul du dernier loyer établi.

Enfin, le candidat-locataire ne peut pas disposer de revenus supérieurs à 720.000 F (792.000 F en 1998) pour la personne isolée, 900.000 F (990.000 F en 1998) pour le couple marié ou les personnes qui vivent ensemble maritalement ou les personnes qui cohabitent dans le même logement, toujours augmentés de 60.000 F (66.000 F en 1998) pour le premier et second enfant à charge et de 100.000 F (110.000 F en 1998) à partir du troisième enfant à charge. Ces montants sont indexés au 1^{er} janvier de chaque année¹.

B. Condition patrimoniale

10. Le ménage ne peut comprendre aucun membre ayant la jouissance entière d'un logement en propriété ou en usufruit ou auquel un logement a été cédé entièrement en emphytéose.

On ne tient cependant pas compte du logement dont le revenu cadastral est inférieur à 20.000 F, ni du logement insalubre non améliorable, ni de celui qui a fait l'objet d'un arrêté d'expropriation.

1. La base est l'indice des prix du mois de septembre 1991.

C. Modalités du contrôle et formalités des candidatures (art. 4, 7 et 9)

11. Le ménage doit satisfaire aux conditions définies à la date de l'introduction de la demande de candidature, de la confirmation de la candidature et de l'attribution du logement: les revenus et les conditions patrimoniales peuvent être contrôlées à ces trois échéances.

Le candidat-locataire doit remplir un formulaire 'demande de location', dont un modèle existe auprès des sociétés de logement de service public¹.

Le ménage est tenu de fournir tous renseignements nécessaires au contrôle des conditions d'admission dans le mois de la demande qui lui en est faite par la société, ainsi que d'autoriser par écrit la société à se faire délivrer tous documents nécessaires au même contrôle. La candidature peut être radiée si le locataire n'y répond pas après un rappel par lettre recommandée.

La candidature est introduite au siège de la société ou à l'adresse désignée par la société. Elle remet un accusé de réception daté et signé du jour du dépôt si le demandeur se présente durant les heures de permanence de bureau, ou dans les 8 jours de la date d'envoi s'il a fait parvenir sa demande par la poste.

La société examine la demande de candidature. Elle doit être complète (elle comprend tous les renseignements nécessaires) et régulière (elle est conforme au modèle imposé). Si la demande est incomplète ou irrégulière, la société notifie au demandeur, dans les huit jours, les renseignements manquants ou le modèle de demande en location. L'examen doit se faire dans l'ordre du dépôt des demandes et dans les trente jours. La décision est notifiée sans délai aux intéressés et inscrite dans un registre de candidatures (un formulaire-type est établi).

Le registre est coté et paraphé par le commissaire de la Société régionale wallonne du logement lors de l'enregistrement des opérations d'admission, de radiation, de refus ou de confirmation des candidatures. Le registre est arrêté au 31 mai de chaque année et une copie est envoyée à la Société régionale wallonne du logement avant le 30 juin de chaque année: elle peut également obtenir une copie du registre sur simple demande.

C'est le commissaire de la Société régionale wallonne du logement qui surveille toutes les opérations. Si la société manque à ses obligations le ministre du Logement peut augmenter sa cotisation à l'alimentation du Fonds régional de solidarité.

Entre le 1^{er} et le 31 janvier de chaque année, la candidature admise depuis plus de six mois doit être confirmée par le candidat, contre accusé de réception remis par la société, au moyen du formulaire établi selon le 'Modèle de demande de location à insérer dans le registre des candidatures' et la mention

1. Voir A.M. du 21 avril 1995 déterminant la forme du registre des candidatures pour une habitation de la S.R.W.L. et des sociétés agréées par celle-ci (*M.B.*, 10 août 1995).

V.2.3. – RÉGLEMENTATION RÉGION WALLONNE

‘Confirmation’ à côté de l’identité du demandeur et de sa signature. Tous les renseignements doivent être ajoutés à la demande de confirmation.

S’il n’y a pas confirmation de la demande dans les délais prévus, elle sera radiée. Ceci est également le cas pour la candidature d’un ménage qui a refusé un logement.

§ 3. L’attribution et les priorités

A. Les priorités d’attribution

12. Il y a deux catégories de revenus dès qu’il s’agit de priorités relatives aux revenus. La première catégorie comprend les candidats dont les revenus n’excèdent pas 400.000 F (440.000 F en 1998) pour un isolé ou 500.000 F (550.000 F en 1998) pour les autres ménages, augmentés de 60.000 F (66.000 F en 1998) pour le premier et le second enfant à charge et de 100.000 F (110.000 F en 1998) à partir du troisième enfant. Les candidats dont les revenus sont supérieurs aux montants mentionnés font partie de la seconde catégorie.

S’il est adapté, le premier logement vacant sera attribué dans l’ordre au candidat de la première catégorie, avec le plus grand nombre de points, puis au candidat de la seconde catégorie avec le plus grand nombre de points.

Les points sont calculés et attribués en fonction de situations et en fonction de l’ancienneté de la candidature. Nous vous renvoyons au tableau, qui précise également de quelle manière les différentes situations doivent être attestées¹.

Situation	Pts	Documents à fournir
Le locataire qui doit quitter un logement ayant fait l’objet d’un arrêté d’inhabitabilité	8	Arrêté du bourgmestre
L’occupant d’un logement reconnu inhabitable par les agents de la Division du Logement.	8	Attestation d’inhabitabilité de l’Administration wallonne du Logement
Le locataire qui doit quitter un logement ayant fait l’objet d’un arrêté d’expropriation.	8	Arrêté d’expropriation
Le locataire qui doit quitter un logement devenu insalubre par surpeuplement.	8	Attestation du Bourgmestre ou attestation de l’Administration wallonne du Logement
La personne qui se trouve dans un cas d’extrême urgence sociale. Est considérée comme se trouvant dans un cas d’extrême urgence sociale la personne qui : soit a été la victime d’un événement calamiteux ; soit est reconnue sans-abri par un Centre public d’aide sociale ; soit quitte une caravane qu’elle occupait à titre de résidence principale.	8	Attestation du Commandant des pompiers
	8	Attestation du président du C.P.A.S.
	8	Extrait du registre de la population
Aucun cumul des points n’est admis dans cette catégorie		

1. Voir également: *Mémento...*, o.c., pp. 88-87.

V.2.3. – RÉGLEMENTATION RÉGION WALLONNE

Situation	Pts	Documents à fournir
Le couple , marié ou composé de personnes qui vivent maritalement depuis moins de huit ans, et ont au moins un enfant à charge.	6	Livret de mariage Historique de la domiciliation par personne
La personne divorcée ou en instance de l'être, avec un ou plusieurs enfants à charge.	6	Jugement Document officiel Tribunal Notaire
La femme seule enceinte ou le parent seul avec un ou plusieurs enfants à charge.	6	Certificat médical d'un gynécologue
Le ménage dont les conjoints sont âgés de moins de 30 ans.	6	Cartes d'identités
Aucun cumul des points n'est admis dans cette catégorie		

Situation	Pts	Documents à fournir
Le bénéficiaire d'une pension de prisonnier de guerre et l'invalidé de guerre.	4	Copie d'un brevet de pension (Administration des pensions)
L'ancien prisonnier politique et ses ayants droit.	4	Attestation du Ministère de la Santé publique
L'ouvrier mineur et l'ancien ouvrier mineur.	4	Brevet ou document prouvant la qualité d'ouvrier mineur
Aucun cumul des points n'est admis dans cette catégorie		

Situation	Pts	Documents à fournir
Le locataire dont le bail est résilié par le bailleur en application de l'article 3, § 2, de la loi du 21 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer, modifiée par la loi du 1 ^{er} mars 1991.	3	Présentation de l'original du renon donné en application de l'article 3, § 2, de la loi du 21 février 1991.

Situation	Pts	Documents à fournir
La personne qui ne peut plus exercer d'activité professionnelle à la suite d'une maladie professionnelle reconnue ou d'un accident de travail, ou celle qui a une telle personne à sa charge.	2	Attestation d'une autorité ou de l'organisme compétent tel que le Fonds des Maladies Professionnelles
La personne qui ne peut exercer d'activité professionnelle à la suite d'une perte d'emploi.	2	Chômeur complet indemnisé ou demandeur d'emploi prouvant un travail antérieur (attestation de l'ONEM)
Le handicapé ou la personne qui a un handicapé à sa charge au sens du Code des Impôts sur les Revenus	2	Avertissement-extrait de rôle à l'impôt des personnes physiques
La personne qui quitte un bateau pour lequel l'Etat accorde une prime de déchirage.	2	Ministère des Communications Office Régulateur de la Navigation intérieure
Le cumul des points par ménage est admis dans cette catégorie. Le cumul des points par personne, au sein du ménage, n'est toutefois pas admis.		

V.2.3. – RÉGLEMENTATION RÉGION WALLONNE

Situation	Pts	Documents à fournir
A ces critères s'ajoutent deux points par année d'ancienneté de la demande de candidature conformément aux dispositions de l'article 4.	2	Date anniversaire de l'inscription dans le registre de candidatures.

B. Le logement 'adapté' (art. 5 et 6)

13. La notion de logement adapté est fonction de la composition du ménage et des revenus du ménage.

La société doit proposer au candidat-locataire un logement qui est adapté à la composition de son ménage, c'est-à-dire un logement qui comprend un nombre de chambres correspondant au nombre de personnes, à leur âge, à leur sexe ou à leur handicap éventuel (une chambre par personne isolée, une par couple marié ou personnes vivant ensemble maritalement, etc.).

Si le locataire loue un logement inadapté comportant au moins deux chambres excédentaires et que la société lui en présente un autre adapté dans la même commune, il est tenu d'y emménager 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 de la part de la société. Un supplément de 1.000 F par mois et par chambre excédentaire peut constituer la sanction pour ne pas y emménager.

Le premier logement est attribué au locataire qui introduit une demande de mutation pour quitter un logement inadapté¹.

C. Attribution du logement et dérogations

14. L'attribution du logement est faite par le conseil d'administration de la société ou par un comité restreint composé de trois membres au moins du conseil et du commissaire de la Société régionale wallonne du logement dans le respect des priorités réglementaires.

Pendant une même année la société doit attribuer au moins deux tiers des logements aux candidats-locataires de la première catégorie de revenus, sauf si une dérogation est accordée par la Société régionale wallonne du logement.

Une dérogation aux priorités d'attribution est exceptionnelle et peut uniquement se faire sur base d'une décision motivée prise sur avis conforme du commissaire.

1. A propos de la qualification et des conséquences juridiques de cette forme de mutation, voir entre autres: J.P. Messancy, 14 juill. 1993, *J.J.P.*, 1994, p. 337; J.P. Messancy, 19 janv. 1994, *J.J.P.*, 1994, p. 338, note B. HUBEAU, 'Les mutations volontaires et obligatoires de locataires de logements sociaux vers un logement adapté'.

Des mutations dans un autre logement de la même société sont possibles sur demande du locataire (qui obtient une priorité) ou proposée par la société (dans la même commune). Dans ce cas, le montant de la garantie constituée et augmentée des intérêts est à valoir sur le montant de la garantie à constituer pour le logement adapté¹.

§ 4. *Le droit de recours du candidat-locataire*

15. Le candidat-locataire dont la candidature n'a pas été admise ou qui estime que les règles d'attribution n'ont pas été respectées peut introduire un recours auprès de la Société régionale wallonne du logement. Ce recours est organisé par l'arrêté ministériel du 15 février 1996 organisant les modalités du recours du candidat-locataire à une habitation de la Société régionale wallonne du logement ou des sociétés agréées par celle-ci².

§ 5. *Les contrôles*

16. D'abord, le locataire doit fournir tout renseignement nécessaire au contrôle des conditions d'admission et au calcul du loyer dans le mois de la demande qui lui en est faite.

Le locataire doit aussi autoriser la société à se faire délivrer tout document nécessaire au contrôle des conditions d'admission et au calcul du loyer.

La sanction en cas de non-collaboration à cette obligation d'information est la radiation du registre des candidatures.

La société peut porter le loyer au montant maximum ou décider que le bail sera résilié moyennant un préavis en cas de déclaration incomplète ou en cas de refus de fournir les autorisations de la part du locataire et l'obliger de rembourser les différences de loyer dont il aurait indûment bénéficié.

SOUS-SECTION 3. LE LOYER

§ 1. *Généralités*

17. La société établit un loyer économique lié aux caractéristiques du logement et aux besoins de la société de logement, ce qui constitue le loyer de base. Puis, ce loyer de base est lié aux revenus et aux charges familiales pour aboutir au loyer réel à payer effectivement par le locataire.

1. Voir art. 2bis A. Gouv. w. du 10 juin 1993 relatif aux garanties locatives pour les logements donnés en location par la S.R.W.L. ou par les sociétés agréées par celle-ci (*M.B.*, 12 oct. 1993); voir *infra*, Sous-section 4.

2. *M.B.*, 24 avril 1996.

V.2.3. – RÉGLEMENTATION RÉGION WALLONNE

On notera l'existence d'un fonds régional de solidarité, destiné à aider les sociétés en difficulté et réglé par l'article 172 du nouveau Code wallon du logement¹.

Pour quelques observations à propos du caractère réglementaire du calcul du loyer, nous renvoyons à la partie concernant la Région de Bruxelles-Capitale (voir *supra*, Chapitre 2, Section 2, Sous-section 3, § 1).

§ 2. La détermination du loyer au début du bail

A. Le loyer de base (art. 15)

18. Le loyer de base est calculé ainsi: le prix de revient x le coefficient d'actualisation x le coefficient de location.

Le prix de revient est le montant total des dépenses supportées par la société pour l'acquisition, la construction et la rénovation du logement.

Les coefficients d'actualisation sont publiés chaque année par le gouvernement wallon². Le prix de revient actualisé résulte de l'application du coefficient d'actualisation au prix de revient du logement.

Le coefficient de location varie entre 2 % et 10 % et est déterminé en fonction des caractéristiques du logement: le type de logement, le prix de revient historique, le niveau d'équipement et de confort, le niveau d'isolation, la mise à disposition d'un garage ou jardin, la situation dans le quartier ou l'environnement, les services offerts dans l'environnement immédiat³.

Le montant total des loyers de base doit être égal à 6 % du prix de revient actualisé de l'ensemble des logements de la société. Lorsque des travaux économiseurs d'énergie sont effectués, un montant égal à 5 % du coût de l'investissement est ajouté au loyer de base pendant une période de dix ans.

1. A propos de la légalité du mécanisme de ce fonds en Région de Bruxelles-Capitale, voir *supra*, C.A., 25 avril 1995, *J.T.*, 1996, p. 167; pour la réglementation antérieure: A. Ex. rég. w. du 3 déc. 1987 concernant l'octroi d'allocations de solidarité en faveur de logements gérés par des sociétés immobilières de service public (*M.B.*, 27 févr. 1988), modifié par A. Ex. rég. w. du 8 sept. 1988 (*M.B.*, 17 nov. 1988) et du 8 nov. 1990 (*M.B.*, 2 févr. 1991) et par les A. Gouv. w. du 22 juill. 1993 (*M.B.*, 20 oct. 1993) et du 18 mai 1995 (*M.B.*, 12 sept. 1995); du 22 déc. 1993 portant exécution de l'article 1^{er}, § 1^{er}, al. 2, et 9 A. Ex. rég. w. du 3 déc. 1987 (*M.B.*, 15 mars 1994), modifié par l'A.R. du 12 déc. 1996 (*M.B.*, 25 janv. 1997).

2. Voir A. Gouv. w. du 31 oct. 1996 établissant le tableau des coefficients d'actualisation intervenant dans la fixation du prix de revient des logements gérés par la S.R.W.L. ou par les sociétés agréées par celle-ci (*M.B.*, 15 nov. 1996).

3. Voir A.M. du 20 oct. 1992 établissant les règles générales auxquelles doivent se conformer la S.R.W.L. et les sociétés agréées par celle-ci, pour déterminer le coefficient visé à l'article 15, § 1^{er}, 2^e al., de l'arrêté du 13 juin 1991, *M.B.*, 15 déc. 1992.

B. Le loyer mensuel réel

19. Le loyer mensuel est égal au résultat de l'application de la formule: $L: 0,4 LB + 'X' \times RA/12$.

Dans cette formule:

- LB est le loyer de base mensuel
- RA sont les revenus annuels du ménage
- 'X' est le coefficient déterminé en fonction des RA et fixé annuellement par la société; elle fait annuellement choix de deux valeurs ('X'1, compris entre deux valeurs: 0,035 au minimum et 0,060 au maximum; 'X'2, compris entre deux valeurs: 0,090 au minimum et 0,120 au maximum)
- la valeur de 'X' est définie au moyen des formules suivantes:
 - * si RA est inférieur ou égal à 300.000: 'X' = 'X'1
 - * si RA est supérieur à 300.000 et inférieur à 600.000: 'X' = 'X'1 + ('X'2 – 'X'1) x $(RA - 300.000)/300.000$
 - * si RA est égal ou supérieur à 600.000: 'X' = 'X'2.

Les revenus minima pris en considération ne peuvent être inférieurs au montant du minimum de moyens d'existence et un abattement de 200 F (210 F en 1998) par enfant à charge est appliqué sur le loyer réel mensuel.

C. Le loyer minimum et maximum (art. 19)

20. En aucun cas, le loyer ne peut être inférieur à 12 % du montant du minimex, quelle que soit la faiblesse des revenus ou l'importance du nombre d'enfants à charge.

Le loyer annuel ne peut être supérieur à 20 % des revenus du ménage hors abattement ou après abattement à la valeur locative normale (c'est le loyer que le locataire paierait pour le même logement dans le secteur privé; ce montant figure sur la fiche de calcul de la société), pour autant que les revenus ne dépassent pas de plus de 20 % les plafonds de revenus, les majorations comprises, pendant trois ans au moins.

Le loyer annuel n'est pas limité à la valeur normale locative pour un ménage dont les revenus dépassent les plafonds de revenus depuis trois ans, sauf si le locataire, son conjoint ou concubin est âgé de 50 ans au 1^{er} janvier de l'année où le loyer devrait être adapté et occupe le même logement depuis au moins dix ans.

Chaque locataire doit recevoir une fiche de calcul du loyer dont la forme est déterminée par l'arrêté ministériel du 9 septembre 1992 déterminant la fiche de calcul du loyer des logements gérés par la Société régionale wallonne du logement ou par les sociétés agréées par celle-ci.

§ 3. *Les variations du loyer (art. 16 et 17)*

21. Il y a quelques cas dans lesquels un nouveau montant de loyer peut être établi.

Un nouveau montant de loyer est établi si la composition d'un ménage se modifie, un autre logement de la société est attribué, le total des revenus annuels diminue ou augmente de 15 % au minimum ou si le locataire occupe un logement inadapté comportant au moins deux chambres excédentaires sans donner suite à une proposition de mutation. Un nouveau loyer est appliqué le jour de la mutation ou le premier jour du mois qui suit la notification de la diminution ou de l'augmentation des revenus.

Annuellement le loyer de base ainsi que les coefficients sont revus, ce qui a pour conséquence une adaptation du loyer qui est applicable à partir du 1^{er} janvier de chaque année.

SOUS-SECTION 4. LA GARANTIE LOCATIVE ET LES CHARGES ET LES FRAIS

§ 1. *La garantie locative*

22. La garantie locative a été réglée par l'arrêté du 10 juin 1993 relatif aux garanties locatives pour les logements donnés en location par la Société régionale wallonne du logement ou par les sociétés agréées par celle-ci¹, modifié par les arrêtés du Gouvernement wallon du 1^{er} juin 1995² et du 21 décembre 1995³.

Si la garantie locative a été constituée avant le 1^{er} juillet 1993, elle est fixée en fonction du bail (en principe trois mois de loyer) sans dépasser 18.655 F.

Si elle a été constituée après le 1^{er} juillet 1993 il s'agit d'un montant forfaitaire: 10.000 F (11.000 F en 1998) pour les appartements 'vieux conjoints' (pour les personnes âgées) et les studios; 15.000 F (16.000 F en 1998) pour les appartements et 20.000 F (21.000 F en 1998) pour les maisons unifamiliales. Les montants sont adaptés à l'indice des prix du mois de septembre 1992.

Il est possible de verser le montant en une fois ou en plusieurs fois si le locataire le désire. Le locataire reçoit un reçu. Il s'agit d'un compte individualisé ouvert au nom du locataire auprès de la Société régionale wallonne du logement.

Les sommes produisent des intérêts capitalisés à partir du premier jour du mois qui suit la date du versement et jusqu'au dernier jour du mois du retrait.

1. *M.B.*, 12 oct. 1993.

2. *M.B.*, 8 sept. 1995.

3. *M.B.*, 24 févr. 1996.

Le taux annuel est fixé sur avis de la Société régionale wallonne du logement et la société dispose d'un privilège sur l'actif du compte.

Pour libérer la somme, il doit y avoir un accord écrit ou une copie d'une décision judiciaire, qui est exécutoire nonobstant opposition ou appel et sans caution ni cautionnement.

§ 2. Les charges et les frais

23. Pour les principes que la jurisprudence a acceptés à propos de la preuve et des pièces justificatives concernant les charges et les frais nous renvoyons le lecteur à ce que nous avons relevé lors de l'analyse de l'application de la réglementation en Région de Bruxelles-Capitale (voir Chapitre 2, Section 2, Sous-section 4, § 2).

A. Principe et modalités de calcul

24. Les charges locatives sont les dépenses réelles qui se rapportent à la jouissance ou à l'usage du logement mis en location et des parties communes, en ce compris les consommations payées par la société.

Dans le cadre de l'entretien locatif normal, toute prestation exécutée dans les logements, commandée ou exécutée par la société, peut être mise à charge du locataire dans la mesure où il ne peut l'effectuer lui-même, étant donné la structure des immeubles et à condition qu'elle soit reconnue par le Comité consultatif des locataires et des propriétaires¹.

Il y a une liste des charges qui peuvent être répercutées sur le locataire; aucune autre charge ne peut être supportée par le locataire. Seuls les frais administratifs pour le personnel afin d'établir les charges peuvent être calculés après approbation par ledit Comité, ce qui est également le cas pour les montants des provisions et les décomptes généraux. Les charges sont établies sur base d'éléments justifiables. Les provisions peuvent être régularisées annuellement sur base de pièces justificatives et revues en fonction de l'évolution du coût des charges.

B. Répartition des frais

25. Les frais sont les dépenses réelles payées par la société et relatives à la jouissance ou à l'usage de la chose louée.

1. Pour la réglementation à propos de ces Comités: A. Gouv. w. du 9 mars 1995 déterminant la composition, la mission et le fonctionnement du comité consultatif des locataires et des propriétaires institué auprès du Conseil d'administration de chaque société agréée par la S.R.W.L. (*M.B.*, 20 juin 1995), modifié par l'A. Gouv. w. du 20 juill. 1995 (*M.B.*, 26 sept. 1995).

Ce sont toutes les dépenses réelles à caractère collectif et relatives à des travaux ou des services de même nature et de même importance, tels que les services de conciergerie, les différents services d'entretien généraux, d'entretien des espaces verts, d'entretien des ascenseurs et de chauffage collectif, les dépenses relatives à la protection contre l'incendie ou la désinfection.

Moyennant l'approbation du Comité consultatif des locataires et des propriétaires, les frais peuvent être répartis par immeuble, par groupe d'immeubles ou ensemble de logements, pour autant qu'ils soient conformes au caractère collectif et uniquement entre les locataires bénéficiant de l'un ou l'autre de ces services.

Le locataire paie les frais afférents à l'utilisation des équipements du logement, des équipements collectifs et à l'usage des parties communes (ascenseurs, escaliers, ...).

Les postes de frais sont au nombre de sept: conciergerie (1), entretiens généraux (2), espaces verts (3), entretien des ascenseurs (4), entretien du chauffage central (5), protection contre l'incendie (6) et désinfection (7).

1. Conciergerie

26. Le coût salarial des concierges et des gardiens titulaires:

- le coût des remplacements éventuels;
- les impôts à charge de l'employeur;
- le coût du matériel et des produits d'entretien.

Les frais sont répartis entre les logements bénéficiant de ces services.

2. Entretiens généraux

27. Pour les immeubles n'ayant pas de conciergerie, ce poste comprend les entretiens d'immeubles qui bénéficient de services rendus par une régie propre à la société ou par des sociétés extérieures.

Pour les immeubles bénéficiant de conciergerie:

- prestation de nettoyage;
- prestation de manutentions des poubelles;
- taxes relatives à l'enlèvement des immondices.

Les frais sont répartis entre les logements bénéficiant de ces services.

Si la responsabilité des locataires est établie:

- prestation pour intervention de débouchage des vide-poubelles;
- débouchages des décharges;
- dégagement des combles, caves et communs encombrés par des dépôts anonymes.

Les frais sont répartis entre le ou les locataires concernés.

3. *Espaces verts*

28. Facturation de firmes réalisant les travaux :

- coût salarial de la cellule ‘plantations’;
- amortissement du matériel affecté, à l’entretien de ce poste;
- carburant, lubrifiants, dépenses d’entretien courant du matériel horticole.

Les frais sont répartis sur base des travaux effectués en regard de l’immeuble, groupe d’immeubles ou d’ensemble de logements.

4. *Entretien des ascenseurs*

29. Contrats ordinaires d’entretien :

- contrats de contrôle technique;
- factures de dépannage en dehors des heures normales de prestation;
- surcoûts éventuels d’assurance.

Les frais sont répartis entre les locataires des immeubles équipés d’ascenseurs.

5. *Entretien du chauffage central*

30. Frais relatifs aux contrats ordinaires de maintenance, d’entretien et de dépannage des installations :

- contrats de contrôle général;
- interventions de garde.

Les frais sont répartis entre les logements bénéficiant de ces services.

6. *Protection contre l’incendie*

31. Factures de firmes spécialisées pour la location, la vérification, la recharge et la répartition de l’appareillage.

Les frais sont répartis entre les logements bénéficiant de ce type de protection.

Si la société couvre en assurance incendie et dégâts des eaux avec abandon de recours, le surcoût relatif à l’abandon de recours peut-être à charge du locataire.

7. *Désinfection*

32. Contrats d’interventions régulières et préventives.

Les frais sont répartis entre les locataires bénéficiant de cette prévention.

Les interventions ponctuelles dans un immeuble bien défini ou dans un logement sont considérées comme de l’entretien locatif normal à charge des locataires de l’immeuble ou du logement.

C. Répartition des consommations

1. Définition des consommations

33. Sont considérées comme ‘consommations’, toutes les dépenses réelles d’achat d’eau, d’électricité, de gaz et autres combustibles payées par la société, notamment pour la fourniture à l’alimentation de chauffage collectif des logements, des parties communes intégrées à un immeuble à logements multiples ainsi que des équipements collectifs non intégrés aux logements et gérés par la société.

Ce sont aussi toutes les dépenses accessoires, comme la location et le relevé des compteurs et des calorimètres.

2. Répartition

34. Les consommations sont réparties par immeuble ou par point de chauffe.

Le locataire paie les redevances et les consommations d’eau, de gaz et d’électricité. Les dépenses sont réparties en fonction de la consommation individuelle ou collective.

La répartition doit être soumise à l’avis du Comité consultatif des locataires et des propriétaires.

3. Éléments constitutifs des postes de consommations

35. Les différentes consommations sont de trois sortes: consommation de chaleur, consommation d’électricité et consommation d’eau.

Consommation de chaleur:

- achat du combustible;
- achat de l’eau;
- location et relevé des compteurs et des calorimètres.

Consommation d’électricité:

- parties communes des immeubles à logements multiples;
- chauffage collectif;
- ascenseurs des buildings.

Consommation d’eau:

- facture concernant les parties communes des immeubles à logements multiples;
- factures payées par les sociétés au profit des locataires;
- location et relevé des compteurs et décompteurs.

SOUS-SECTION 5. LA SITUATION PENDANT LE CONTRAT DE BAIL ET À LA FIN
DE CELUI-CI

36. Le bail d'un logement social est à durée indéterminée. Pour le résilier le bailleur doit motiver sa décision et le congé est de trois mois et doit être donné par lettre recommandée.

Le locataire peut mettre fin au bail moyennant un préavis d'un mois donné également par lettre recommandée¹.

Pour les possibilités de contestation d'un congé, entre autres par le biais du principe d'abus de droit, nous renvoyons le lecteur à ce qui a été dit pour la réglementation dans la Région de Bruxelles-Capitale² (voir Chapitre 2, Section 2, Sous-section 5).

SOUS-SECTION 6. CONTENTIEUX

37. Nous renvoyons le lecteur au même paragraphe dans la partie traitant de la réglementation en Région de Bruxelles-Capitale (voir Chapitre 2, Section 2, Sous-section 6).

1. Pour l'application des principes du droit commun, voir le premier chapitre sur l'application de la réglementation en Région de Bruxelles-Capitale; pour une application en Région wallonne: J.P. Wavre, 15 févr. 1996, mentionné au *Mémento...*, o.c., p. 104; voir Chapitre 2, Section 2, Sous-section 5.

2. Pour un cas non mentionné dans cette rubrique: J.P. Jumet, 11 sept. 1995, *R.R.D.*, 1995, p. 458 et *Echos log.*, 1996, p. 36; concernant l'application de la loi du 20 févr. 1991 à propos d'un congé: J.P. Etalle, 15 sept. 1997, *Act. jur. Baux*, 1998, p. 125.

Section 4

**La réglementation dans la région flamande:
un bref aperçu**

SOUS-SECTION 1. GÉNÉRALITÉS

1. Vu l'importance réduite de la réglementation dans la Région flamande pour le lecteur de cet ouvrage, nous nous limiterons à un aperçu général des aspects essentiels du bail des logements sociaux dans cette région.

D'abord un aperçu général des textes législatifs décrets et réglementaires applicables (pour un aperçu plus complet et historique, voir entre autres: B. HUBEAU, *Overzicht van de sociale huisvesting 1975-1986*, Anvers, Kluwer Editions Juridiques Belgique, 1987; B. HUBEAU, *Het huisvesting in gewestelijk, gemeenschaps- en federaal perspectief*, Bruges, La Charte, 1994; M. DAMBRE, E. DEBRUYN, B. HUBEAU et J. VANDENBERGHE, *Huurzakboekje 1998*, Anvers, Kluwer Editions Juridiques Belgique, 1998, 92, 110).

- Art. 80ter du Code du logement Région flamande
- Décret Conseil flamand 21 déc. 1988 portant Création d'une Société flamande du Logement (*M.B.*, 29 déc. 1988)
- Arrêté du Gouvernement flamand 29 septembre 1994 réglementant le régime de logement social pour les habitations louées par la Société flamande du Logement ('V.H.M.') ou par des sociétés de logement social reconnues par la Société flamande du Logement en application de l'article 80ter du Code du logement (*M.B.*, 3 déc. 1994), modifié par l'Arrêté du Gouvernement flamand du 8 mars 1995 (*M.B.*, 23 juin 1995) et 1^{er} octobre 1996 (*M.B.*, 15 oct. 1996)
- Arrêté du Gouvernement flamand du 25 janvier 1985 relatif aux charges locatives, en Région Flamande, des logements appartenant aux sociétés agréées par la Société nationale du Logement ou à la Société nationale elle-même (*M.B.*, 2 avril 1985), modifié par l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 oct. 1988 (*M.B.*, 14 déc. 1988)
- Arrêté du Gouvernement flamand du 5 mars 1985 fixant les modalités de traitement du recours, introduit par le candidat-locataire d'une habitation appartenant à la Société nationale du Logement ou à une de ses sociétés agréées (*M.B.*, 15 mai 1985)
- Arrêté du Gouvernement flamand du 6 avril 1995 fixant le contrat type de location pour les habitations appartenant aux Sociétés de location sociale agréées par la Société flamande du Logement ou à la Société flamande du Logement elle-même (*M.B.*, 22 juin 1995)
- Arrêté du Gouvernement flamand du 6 avril 1995 fixant la forme, le contenu, la manière de tenue à jour et les modalités de l'actualisation et du

V.2.4. – RÉGLEMENTATION RÉGION FLAMANDE

- contrôle des registres des candidats-locataires d'habitations sociales (*M.B.*, 22 juin 1995)
- Arrêté ministériel du 13 août 1997 fixant les coefficients pour le calcul du coût actualisé des habitations louées conformément au régime de location Sociale (*M.B.*, 7 oct. 1997)
- Circulaire WEL-97/02, 3 février 1997 (*M.B.*, 21 févr. 1997)

SOUS-SECTION 2. LE DÉBUT DE LA LOCATION

§ 1. *Les conditions d'admission*

2. On distingue les conditions d'admission et les conditions d'attribution.

Pour être admis à un logement social, les candidats-locataires donnent par leur candidature, à l'instar des locataires et de leur ménage, l'autorisation à la société de logement social d'obtenir auprès des services compétents du Ministère des Finances les *documents et renseignements nécessaires* concernant les revenus et le patrimoine. Au besoin, la société de logement social peut contraindre le candidat-locataire, le locataire et les membres de leur ménage, à remettre à la société de logement social l'avertissement-extrait de rôle et la note de calcul qui l'accompagne, ainsi que tous les autres formulaires adéquats et nécessaires. Par ménage, il faut entendre la personne habitant seule ou plusieurs personnes habitant normalement sous le même toit. La composition du ménage et toute modification de celui-ci doivent immédiatement être signalées par le candidat-locataire ou par le locataire à la société de logement social concernée par la présentation d'actes de l'état civil ou d'autres documents probants. Sont considérés comme locataires le locataire et la personne avec laquelle le locataire cohabite légalement ou de fait depuis une période d'au moins douze mois (art. 1^{er} et 22).

Pour être considéré comme candidat-locataire, il faut répondre à *une série de conditions*: il existe une condition formelle selon laquelle il doit être inscrit au registre, une condition de revenus, une condition patrimoniale et une condition de garantie. Toutes ces conditions doivent être réunies simultanément.

A. Le registre (art. 3 et 4)

3. Le candidat-locataire doit être inscrit dans un registre.

Chaque société de logement tient *un registre* où sont inscrites, dans l'ordre de leur introduction, les demandes des candidats-locataires, avec la mention éventuelle des priorités. La société tient le registre à la disposition du ministre flamand ou de son délégué et de la Société flamande du Logement (Vlaamse Huisvestingsmaatschappij) V.H.M.: le ministre peut à tout moment réclamer une copie du registre.

Un deuxième registre est tenu simultanément à l'intention des candidats-locataires inscrits dans le premier registre dans lequel il leur est garanti un droit de consultation maximal. Dans ce registre, sont également reprises toutes les attributions qui ont été effectuées pendant l'année civile en cours et celle écoulée. Le commissaire de la 'V.H.M.' est tenu de contrôler la conformité entre les deux registres.

Lors de l'actualisation du registre, il sera vérifié si le candidat-locataire et la personne avec laquelle il cohabite légalement ou de fait répondent encore aux conditions de revenus et patrimoniales, faute de quoi la candidature sera rayée du registre.

La forme, le contenu, la façon et les modalités de l'actualisation et le contrôle de ces registres sont régis par l'arrêté du Gouvernement flamand du 6 avril 1995.

Toute personne physique majeure répondant à la condition de revenus citée ci-après et dont les revenus de la troisième année précédant l'année d'inscription ne dépassent pas les limites ou dont les revenus sont descendus en dessous de cette limite depuis cette année, *peut se faire inscrire* au registre, sans que des conditions supplémentaires puissent être imposées.

Lorsque les candidats-locataires se présentent auprès d'une société de logement social pour être inscrits, ils doivent *être informés* des conditions d'admission. Lors de l'inscription proprement dite, ils doivent être mis au courant du droit de recours et des cas dans lesquels leur candidature peut être rayée du registre.

Un *accusé de réception* mentionnant la date de l'inscription leur est transmis. A cet égard, nous renvoyons aux annexes de l'arrêté du Gouvernement flamand du 6 avril 1995.

Lorsqu'un candidat-locataire s'inscrit auprès d'une société de logement social pour une habitation située dans une commune dans laquelle plusieurs sociétés de logement social déploient des activités, la candidature de ce candidat-locataire est *transmise aux autres sociétés* de logement social actives dans cette commune, sur simple demande de ce candidat-locataire. Cette demande est mentionnée dans l'accusé de réception. Les autres sociétés de logement social auxquelles sa candidature a été envoyée envoient également un accusé de réception au candidat-locataire concerné. Pour pouvoir actualiser les registres d'inscription, les sociétés de logement social actives dans la même commune se communiquent tous les trois mois les nouvelles attributions effectives.

La *radiation* d'une candidature du registre d'inscription ne peut se faire que dans les cas suivants: sur demande écrite du candidat-locataire, en cas de deuxième refus par le candidat-locataire d'une habitation qui lui a été attribuée et qui répond à son choix en ce qui concerne la situation et le genre (cette radiation ne peut se faire que lorsqu'une période d'au moins trois mois s'est écoulée entre le premier refus et la seconde offre d'une habitation), lors de

l'actualisation du registre. Dans les deux derniers cas, le candidat-locataire est averti de la radiation par écrit. Une copie de l'avis de radiation est envoyée au commissaire de la 'V.H.M.'. Un candidat-locataire radié peut se faire réinscrire.

B. La condition des revenus (art. 2)

4. Le *revenu* du candidat-locataire se rapportant à l'année de référence ne peut excéder 750.000 F pour les personnes mariées et les cohabitants, 710.000 F pour les personnes isolées ou plusieurs personnes à charge et 480.000 F pour les autres. Les deux premiers montants sont majorés de 41.000 F par personne à charge.

Par *revenu*, on entend la somme des revenus passibles de l'impôt des personnes physiques, ainsi que les revenus de remplacement non imposables du locataire ou du candidat-locataire et de toutes les autres personnes qui occupent avec lui la même habitation, à l'exception des enfants célibataires qui ont fait partie du ménage sans interruption et qui sont âgés de moins de 25 ans à la date de référence. Seule la moitié des revenus des ascendants des cohabitants est prise en considération; le revenu des membres du ménage jusqu'au deuxième degré qui sont reconnus handicapés graves ou qui ont au moins 65 ans, n'est pas pris en considération. La date de référence est la date d'inscription, d'attribution ou de la révision du loyer.

L'*année de référence* est la troisième année précédant l'année pendant laquelle a lieu soit l'attribution, soit la révision du loyer.

Est *personne à charge* l'enfant qui à la date de référence est domicilié à l'adresse du locataire ou du candidat-locataire et qui a au moins 18 ans ou qui est plus âgé et qui bénéficie des allocations familiales ou d'orphelins et qui, sur présentation de preuves, est considéré comme à charge par le ministre, ou dont un membre du ménage est reconnu gravement handicapé aux conditions fixées par le ministre flamand.

Lorsque le candidat-locataire ou la personne avec laquelle il cohabite légalement ou de fait *ne bénéficiait pas* de revenus au cours de l'année de référence, la société de logement social prend en considération les revenus de l'année suivant l'année de référence. Lorsqu'aucun revenu n'est perçu au cours de cette année, la société de logement social prend en considération les revenus de l'année précédant l'année au cours de laquelle le contrat de bail entre en vigueur. Lorsqu'aucun revenu n'est connu au cours de cette année, la société de logement social prend en considération les revenus actuels.

Le candidat-locataire est admissible si son revenu de l'année de référence dépasse la limite précitée, mais est descendu en dessous de cette dernière pendant l'année d'attribution.

Cette condition de revenu *n'est pas applicable* aux personnes appartenant aux membres d'équipage de bateaux de pêche belges, ni aux ouvriers mineurs

en service actif ni aux ouvriers mineurs qui ont perçu pendant l'année de référence un revenu en qualité d'ouvrier mineur actif, mais qui depuis lors ont perdu leur emploi suite à la restructuration globale ou partielle ou à la fermeture de la 'N.V. Kempense Steenkoolmijnen'.

C. La condition patrimoniale (art. 2)

5. Le candidat-locataire ni aucun membre de son ménage ne peut posséder une ou plusieurs habitations *en pleine propriété ou en usufruit* en Belgique ou à l'étranger au moment de l'attribution ou à tout autre moment dans une période de trois ans précédant la date d'attribution. Pour l'application de cette condition, il ne sera pas tenu compte d'une habitation insalubre située dans la Région flamande qui est habitée par la personne ayant la pleine propriété ou par l'usufruitier lui-même. Une habitation insalubre est une habitation qui, soit a fait l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité, soit a été reconnue insalubre et non améliorable par le ministre sur avis du fonctionnaire délégué à cet effet, soit est démolie avec le bénéfice d'une subvention de la Région, octroyée en vertu du Code du logement. Pour que les personnes habitant en permanence dans une roulotte soient assimilées à des habitants d'une habitation insalubre, une roulotte est assimilée dans ce contexte à une habitation insalubre.

Cette condition *ne s'applique pas* au candidat-locataire âgé d'au moins 65 ans qui occupe lui-même ou en est propriétaire ou usufruitier, une habitation inadaptée avec un revenu cadastral plafonné à 45.000 F pour autant qu'il s'est engagé, lors de son inscription dans le registre, à louer cette habitation ou à la mettre ou à ne pas la mettre à la disposition de la société de logement social à partir du moment où une habitation sociale lui est attribuée. Cette location ou cette mise à la disposition est réglée par un contrat passé avec la société de logement social et dressé conformément à un modèle élaboré par le 'V.H.M.'.

D. Le versement d'une garantie (art. 2)

6. Le candidat-locataire doit verser *une garantie* dans les mains de la société, laquelle est fixée par cette dernière mais est plafonnée à 20.000 F. La garantie est le montant versé dans les mains de la société de logement social bailleresse par le candidat-locataire ou par un membre de son ménage lors de l'attribution de l'habitation en vue de garantir, dans toutes les circonstances, le respect de ses engagements et de ses obligations et d'assurer qu'il se conduira en bon père de famille quant à la jouissance qui lui est accordée en sa qualité de locataire.

La société de logement social peut décider unilatéralement pendant la durée du bail d'*utiliser entièrement ou partiellement* la garantie déposée, si l'on constate que l'habitation a été endommagée ou s'il s'avère que le locataire n'a pas utilisé le bien loué en bon père de famille. Le montant doit être affecté

à la réparation des dommages. Lorsque la garantie n'est plus intacte, suite à son utilisation partielle ou entière par la société de logement social, et le locataire refuse d'acquitter le montant dû après sommation, la société de logement social peut exiger que le locataire verse dans les trente jours le montant dû pour reconstituer le montant initial de la garantie, sous peine de résiliation de plein droit du bail en cours.

A la résiliation du bail, pour quelque motif que ce soit, la société de logement social peut de plein droit *déduire de la garantie toute somme* qui lui serait due par le locataire. Le solde restant après la résiliation du bail et après l'évacuation de l'habitation et après liquidation de tous les montants dus à la société de logement social, est restitué au bénéficiaire.

L'*intérêt* produit par la garantie au profit du locataire est capitalisé pendant la durée du bail. Cet intérêt comprend un intérêt de base et une prime de fidélité égaux à ceux qui s'appliquent aux dépôts d'épargne à la C.G.E.R.

§ 2. *L'attribution et les priorités*

A. Le principe général (art. 5)

7. L'attribution d'une habitation se fait par l'*organisme statutairement compétent* de la société de logement social avec notification au commissaire de la 'V.H.M.'. Ce dernier peut se pourvoir en appel auprès de la 'V.H.M.'. Lors de l'attribution, il est tenu compte dans l'ordre de (a) l'occupation rationnelle de l'habitation sur base de la composition du ménage; (b) des éventuelles priorités et (c) de l'ordre chronologique des inscriptions au registre. Pour évaluer l'occupation rationnelle, il peut également être tenu compte des enfants placés ou pour lesquels le candidat-locataire jouit d'un droit de visite et qui par conséquent ne séjourneront pas en permanence dans l'habitation.

B. Les règles de priorités (art. 5)

8. Sans préjudice de l'occupation rationnelle, une *priorité* d'attribution d'une habitation est cependant accordée, dans l'ordre, au candidat-locataire qui:

- est locataire d'une habitation inadaptée de la société de logement social et qui désire occuper une habitation adaptée à la composition de son ménage de la même société de logement social; les conditions de revenu ne sont pas applicables dans ce cas;
- perçoit un revenu inférieur à 480.000 F, pour 40 % du nombre d'habitations à attribuer pendant une année déterminée, cette priorité ne s'applique que pour autant que moins de 40 % des locataires de la société de logement social concernée bénéficient d'un revenu plus bas;
- a son domicile dans une roulotte depuis au moins 6 mois ou qui, soit évacuée une habitation insalubre qu'il occupait déjà à la date de la déclaration

d'inhabitabilité ou à la date où l'habitation est reconnue insalubre, soit évacue une habitation qu'il occupait à la date où celle-ci a fait l'objet d'un arrêté d'expropriation ou d'un ordre de démolition;

- est ancien prisonnier politique ou invalide de guerre ou son ayant droit.

La société de logement social peut décider en outre d'accorder une priorité au candidat-locataire qui:

- est depuis au moins trois ans habitant de la commune où est située l'habitation à attribuer;
- habite et réside depuis au moins trois ans dans le ressort de la société de logement social ou qui y a résidé pendant au moins trois ans pendant la période de six ans précédant l'attribution.

Le cas échéant, la société de logement social doit *notifier* sa décision à tous les candidats-locataires qui sont inscrits au registre, au commissaire de la 'V.H.M.' et à la 'V.H.M.'. Elle ne peut revoir une telle décision qu'après un délai d'au moins douze mois.

S'il s'agit d'habitations construites en application de l'article 37 du Code du logement ou financées dans le cadre d'un programme spécial, avec stipulation d'engagements particuliers, les dispositions relatives aux règles d'attribution ne sont applicables que pour autant que ces engagements soient respectés.

Si un candidat-locataire ou un membre de son ménage est atteint par un certain *handicap* et lorsque l'habitation disponible est conçue spécialement pour le logement d'un ménage dont un ou plusieurs membres sont atteints de ce handicap, le candidat-locataire bénéficie d'une priorité absolue pour cette habitation.

Le commissaire de la 'V.H.M.' peut *se pourvoir en appel* auprès de la 'V.H.M.' dans les cinq jours ouvrables après qu'il ait été informé de la décision relative à l'attribution effective d'une habitation. Il informe la société de logement social de cet appel. L'appel est suspensif. La 'V.H.M.' statue sur l'appel dans les vingt jours ouvrables. Il est censé rejeté lorsque la décision de la 'V.H.M.' n'a pas été notifiée à la société de logement social dans ce délai. Selon que le commissaire de la 'V.H.M.' s'est pourvu en appel ou non, l'attribution ne peut être notifiée au candidat-locataire qu'après l'échéance du délai de l'appel ou de la signification de la décision de la 'V.H.M.'.

Un objectif prioritaire lors de l'attribution d'habitations sociales, est d'aboutir à un '*amalgame social*' afin d'éviter la formation de ghettos. Pour cette raison et compte tenu des limites des revenus, la société de location ne peut ni s'adresser aux plus faibles sur le plan social, ni aux mieux lotis dans l'échelle des revenus. Chaque année, la société de logement social communique un rapport relatif aux attributions à la 'V.H.M.' et au ministre flamand, entre autres selon l'échelon de revenu, la composition du ménage et l'âge.

C. Les dérogations (art. 6)

9. Le conseil d'administration de chaque société de logement social ou le comité de location désigné par elle, peut demander, dans des cas individuels, une *dérogation motivée* aux dispositions relatives aux conditions d'admission et aux priorités. Cette demande doit reposer sur des 'circonstances particulières de nature sociale' et être accompagnée de l'avis du commissaire de la 'V.H.M.' auprès de la société de logement social.

Pour l'attribution d'habitations aux candidats-locataires qui sont victimes *d'un incendie ou d'un désastre naturel*, le conseil d'administration de chaque société de logement social peut déroger à ces règles sans consulter la 'V.H.M.'. Cette attribution sera néanmoins communiquée ultérieurement à la 'V.H.M.'.

La décision de la 'V.H.M.' en cette matière *est notifiée* à la société de logement social et au commissaire dans les trente jours de l'introduction de la proposition. A défaut de notification dans ce délai, la proposition est censée acceptée.

En ce qui concerne les *habitations spécifiques* (application de l'article 37 du Code du logement et habitations pour handicapés), le conseil d'administration peut demander une dérogation selon la même procédure concernant les conditions d'admission. Une dérogation à la condition de majorité peut également être demandée pour des *raisons sociales*. Le candidat-locataire qui ne répond pas à la condition de patrimoine et qui constate que la société de logement social n'a pas demandé de dérogation en sa faveur, peut demander cette dérogation lui-même, à condition qu'il envoie une demande motivée à la 'V.H.M.'. La 'V.H.M.' recueille l'avis de la société de logement social concernée et du commissaire de la 'V.H.M.' et la décision de la 'V.H.M.' est notifiée au demandeur, à la société de logement social et au commissaire de la 'V.H.M.', dans les trente jours de la réception de la demande.

§ 3. *Le droit de recours du candidat-locataire (art. 7)*

10. Un candidat-locataire qui estime être lésé par l'attribution d'une habitation peut, par envoi recommandé à la poste, introduire un *recours* auprès du commissaire de la 'V.H.M.' de la société de logement social concernée. Le conseil d'administration statue en première instance sur ce recours. Si ce recours est déclaré recevable et justifié, le candidat-locataire lésé dispose d'un droit de priorité absolu pour l'attribution de la première habitation adaptée qui est libre et qui répond à son choix en ce qui concerne la situation et le type. Si le recours est déclaré irrecevable et injustifié, le locataire ou le candidat-locataire lésé jouit d'un droit d'appel contre cette décision. Cet appel est interjeté auprès du ministre flamand qui statue, sur l'avis de la 'V.H.M.'.

Le ministre flamand détermine la *procédure* de recours et d'appel, sur avis de la 'V.H.M.'. Actuellement, sont applicables les dispositions de l'arrêté du gouvernement flamand du 5 mars 1985 concernant le recours.

Le candidat-locataire qui s'estime lésé par une attribution peut *introduire un recours*. Le recours motivé doit être introduit auprès du commissaire de la 'V.H.M.' de la société agréée, envoyé par lettre recommandée à la poste dans les six mois de la date de l'attribution contestée. Le cachet de la poste sert de preuve de la date d'introduction du recours. Le commissaire de la 'V.H.M.' saisit du recours le conseil d'administration de la société concernée dans les trente jours, et lui transmet son avis sur la recevabilité (quant à la forme) et le fondement (quant au contenu) du recours. Dans les soixante jours de l'introduction du recours, la décision motivée du conseil d'administration de la société concernée est notifiée par lettre recommandée à la poste à la personne qui a introduit le recours. Une copie de cette décision est transmise au commissaire de la 'V.H.M.'. Si la notification n'a pas été effectuée dans ce délai, le recours est réputé accepté. Si le recours n'est pas accepté, la personne qui l'a introduit dispose d'un droit d'appel. Cet appel est interjeté auprès du ministre dans les trente jours de la notification de la décision du conseil d'administration de la société reconnue par lettre recommandée à la poste. Dans les quinze jours, celui-ci demande l'avis de la 'V.H.M.'. La 'V.H.M.' doit rendre son avis dans les trente jours. Le ministre ou son fonctionnaire délégué statue sur l'appel dans les trente jours de la communication de l'avis de la 'V.H.M.'. Cette décision doit être motivée en cas de refus. Au plus tard dix jours après la décision, celle-ci est communiquée par lettre recommandée à la poste à la personne qui a interjeté appel ainsi qu'à la société reconnue et à la 'V.H.M.'. Si les délais n'ont pas été respectés pour la décision et la notification, l'appel est réputé accepté.

§ 4. *Le contrat-type de location (art. 8)*

A. Le principe

11. La société de logement social donne ses habitations en location sur base d'un *contrat-type de location* arrêté par le Gouvernement flamand, sur avis de la 'V.H.M.'. Les dispositions de ce contrat-type de location concernant le terme de la location s'appliquent également aux contrats de location en cours.

Le contrat-type de location doit spécifier que chaque préavis donné au locataire doit être *motivé*. Si le préavis est notifié pour défaut de paiement à un locataire ayant un revenu inférieur à 480.000 F, la société de logement social doit prouver qu'elle a fait appel à l'intervention du Centre public d'aide sociale.

Le contrat-type de location a été arrêté par l'arrêté du Gouvernement flamand du 6 avril 1995 et est entré en vigueur le 1^{er} mai 1995.

Celui-ci se divise en trois parties. Il commence par une déclaration d'intention. Le bailleur s'engage dans la mesure du possible à mettre une habitation adaptée à la disposition du locataire compte tenu de la composition du ménage, contre un loyer calculé sur la base du loyer de base de l'habitation visée ou du genre d'habitation visé, majoré ou diminué en fonction des revenus du locataire et de la composition de son ménage. Le deuxième volet contient les données d'identification et le troisième constitue la source juridique proprement dite des droits et obligations que nous passons en revue ci-après. Notons tout d'abord que le contrat de location est rédigé en trois exemplaires dont un est destiné à l'enregistrement. Les frais de droits de timbre et d'enregistrement sont payés par le locataire.

Les *parties* au contrat sont la société reconnue pour laquelle interviennent un ou plusieurs représentants conformément aux règles statutaires et le locataire.

Un *règlement d'ordre intérieur* est annexé au contrat de location et en fait partie intégrante. Ses dispositions qui seraient contraires aux dispositions du contrat sont réputées nulles.

B. La durée du bail

12. Le contrat est conclu pour une *durée indéterminée*. Les deux parties peuvent à tout moment mettre fin au contrat de bail, moyennant un *préavis* de trois mois qui commence le premier jour du mois qui suit celui au cours duquel le préavis a été donné par lettre recommandée à la poste. Le préavis doit être motivé par le bailleur. L'appréciation de la gravité du motif invoqué peut être soumise au juge de paix qui peut, compte tenu de tous les éléments, prononcer la résolution du contrat de bail ou déclarer le préavis non valable. Pendant la période de préavis, le locataire doit accepter un droit de visite.

Il existe en outre quelques autres cas dans lesquels le contrat de bail *prend fin*. Les parties conviennent en effet que le contrat prend fin de plein droit à la mort du locataire survivant. Si le locataire ou un membre de son ménage acquiert au cours du contrat la jouissance indivise exclusive d'une autre habitation en pleine propriété ou usufruit, le bailleur lui notifiera un préavis. Le délai de préavis s'élève dans ce cas à un an. Ce préavis échoit cependant si le locataire ou un membre de son ménage prouve dans le courant de ce délai qu'il a aliéné le droit de propriété, d'usufruit ou de fermage ou s'il a obtenu une dérogation de la 'V.H.M.' concernant l'acquisition d'une habitation à titre gratuit.

C. Autres obligations et interdictions

13. Il existe de nombreuses autres dispositions obligatoires vis-à-vis du locataire et de la société, des interdictions vis-à-vis du locataire et enfin, des cas où le locataire doit obtenir une autorisation de la société.

SOUS-SECTION 3. LE LOYER

§ 1. *Le principe*

14. Pour le calcul du loyer, on se base sur le coût actualisé de l'habitation qui constitue le loyer de base et qui est majoré ou diminué compte tenu du revenu et réduit en cas de personnes à charge.

La *formule* pour le calcul du loyer est la suivante:

a. Le loyer de base

Coût de l'habitation x coefficient d'actualisation x pourcentage d'amortissement/12

b. Le loyer adapté

Loyer de base x coefficient du revenu

c. Le loyer réel

Loyer adapté – éventuelles réductions pour personnes à charge (en application des minima et maxima)

d. Loyer à payer

Loyer réel – éventuelles réductions et primes [+ charges locatives]

§ 2. *La détermination du loyer de base (art. 9 et 10)*

15. Le *montant annuel* du loyer de base de l'habitation est fixé à 3 % au moins et à 7,5 % au plus du coût actualisé et ne peut en aucun cas dépasser la valeur locative normale. Le loyer de base mensuel est arrondi à la dizaine supérieure. La limitation du loyer de base à 7,5 % du coût actualisé ne s'applique pas aux habitations construites avant 1940.

Une série de notions doivent être définies.

Le *coût* est la somme approuvée par la 'V.H.M.' de toutes les dépenses supportées par la société de logement social pour la construction ou pour l'acquisition de l'habitation ainsi que pour des travaux d'assainissement, d'amélioration et d'adaptation exécutés. Ce coût est fixé définitivement après le décompte final ou à défaut, il sera fixé provisoirement lors de la première location.

Le *coût actualisé* est le coût étant entendu que le montant payé, selon l'année du dernier paiement des travaux respectifs, est multiplié par le coefficient fixé annuellement avant le 1^{er} juillet par le ministre flamand, sur la proposition de la 'V.H.M.'.

La *valeur locative normale* est le loyer estimé par le conseil d'administration de la société de logement social concernée d'une habitation comparable dans les environs sur le marché locatif privé.

Avant leur application, les fixations et modifications du loyer de base et de la valeur locative normale doivent être *approuvées* par la 'V.H.M.'. Les augmen-

tations du loyer de base de 10 % et plus doivent être approuvées par le conseil d'administration de la 'V.H.M.'.

Annuellement au 1^{er} juillet, les *coefficients* pour le calcul du coût actualisé des habitations sont fixés en fonction, d'une part, des moyennes annuelles du coût de construction et d'acquisition des habitations et, d'autre part, du degré de vétusté des habitations.

Sauf en cas de travaux de rénovation exécutés par la société de logement social qui donnent lieu à une majoration du coût actualisé d'une habitation, le loyer de base *n'est pas modifié jusqu'au 31 décembre* de l'année en cours. Le nouveau loyer de base entre donc en vigueur le 1^{er} janvier de chaque année.

§ 3. *La fixation du loyer adapté, du loyer réel et du loyer à payer (art. 11 – 17)*

16. L'étape suivante consiste à calculer le *loyer adapté*, lequel est le produit du loyer de base et du coefficient du revenu. Ce coefficient du revenu est la fonction par laquelle le loyer de base de chaque locataire individuellement est adapté suivant ses revenus et les personnes à charge.

A. Le calcul du loyer réel

17. Le *loyer réel* est le montant à payer par le locataire. Le loyer réel est égal au loyer adapté diminué des réductions de loyer accordées et compte tenu des calculs ou des adaptations du loyer visés ci-dessous. Pour fixer le loyer adapté, on prend le coefficient du revenu que l'on obtient en appliquant la formule suivante:

$$I_c = \frac{I + 30.000}{480.000}$$

I étant égal au revenu de l'année de référence diminué de 33.600 F pour chacune des deux premières personnes à charge. Le coefficient du revenu est calculé, sans aucune limitation, jusqu'à la quatrième décimale.

Pour calculer ce loyer réel, le locataire est tenu de communiquer à la société de logement social toutes les *données requises* concernant la situation du ménage et du revenu.

Le *loyer à payer* est le loyer réel mensuel diminué, le cas échéant, des réductions et/ou des allocations susceptibles d'être accordées à la société de logement social ou au locataire en vertu d'une autre réglementation spécifique. Le locataire reçoit de la société de logement social par écrit et conformément aux modalités déterminées par la 'V.H.M.', les informations relatives au calcul du loyer à payer.

B. Les réductions de loyer pour familles nombreuses

18. Les sociétés de logement social sont tenues d'accorder les *réductions* suivantes aux locataires ayant au moins trois personnes à charge :

- 20 % du loyer de base pour 3 personnes à charge ;
- 30 % du loyer de base pour 4 personnes à charge ;
- 40 % du loyer de base pour 5 personnes à charge ;
- 50 % du loyer de base pour 6 personnes ou plus à charge.

Ces réductions restent *invariables pendant toute l'année*. La réduction du précompte immobilier à laquelle le locataire a droit au titre de chef de famille nombreuse en vertu du code des impôts sur les revenus, est déduite de la réduction.

En ce qui concerne les ménages ayant trois personnes ou plus à charge, la Région *rembourse* aux sociétés de logement social la *différence* entre le loyer réel que paie le ménage et le loyer réel que le même locataire aurait dû payer s'il n'avait que deux personnes à charge. Le montant remboursé ne peut être inférieur au montant de la réduction de loyer accordée par la société de logement social, mais se limite à un des pourcentages visés ci-dessus. Conjointement à sa demande de remboursement, la société de logement social doit communiquer à la Région une déclaration comportant pour chaque locataire concerné les données de calcul de la réduction ainsi qu'une attestation par laquelle la société de logement social certifie avoir vérifié le nombre de personnes à charge. Le montant à rembourser à la société est diminué de la réduction du précompte immobilier. Le locataire doit également dans ce cas transmettre à la société de logement social toutes les pièces attestant son droit à une réduction du loyer réel.

C. Le loyer réel minimum et maximum

19. Le loyer réel *ne peut être supérieur* à la valeur locative normale d'une part et à 1/60 du revenu d'autre part, mais en aucun cas, il *ne sera inférieur* à la moitié du loyer de base. La valeur locative normale d'une habitation est au moins égale au résultat de la formule suivante :

$$\frac{\text{Revenu cadastral} \times 100 \times \text{indice de septembre de l'année précédente}}{60 \times \text{indice de septembre de 1974}}$$

§ 4. La révision du loyer réel (art. 11 et 13)

A. La révision annuelle des loyers

20. Toute révision du loyer de base donne lieu à une *révision du loyer réel* en fonction du revenu perçu pendant l'année de référence. Lorsqu'aucun revenu n'a été perçu au cours de cette année, il est référé au revenu de l'année suivant

l'année de référence. Lorsqu'aucun revenu n'a été perçu au cours de cette année, c'est le revenu de l'année précédant l'année de l'adaptation du loyer qui est pris en compte. Lorsqu'au cours de cette année, aucun revenu n'est connu, la société de logement social prend en considération le revenu actuel.

Les sociétés de logement social procèdent annuellement à un *contrôle du revenu* de leurs locataires concernant l'année de référence.

B. Les révisions intermédiaires du loyer réel

21. Le loyer réel est recalculé dans les cas suivants:

- en cas de *décès ou de mise à la retraite* du locataire ou de la personne avec laquelle il cohabite légalement ou de fait ainsi que lorsque des cohabitants, dont le revenu a été pris en compte, quittent l'habitation; le nouveau loyer réel est appliqué à partir du premier jour du mois suivant le mois au cours duquel ce fait a été notifié à la société de logement social, pièces justificatives à l'appui;
- lorsque le revenu du locataire *est diminué* pendant trois mois consécutifs d'au moins 20 % par rapport à l'année de référence; le loyer est révisé à partir du premier jour du mois suivant le mois au cours duquel ce fait a été notifié à la société de logement social, pièces justificatives à l'appui; la persistance de cette situation doit être justifiée par le locataire tous les six mois; à défaut de justification, le loyer réel précédent sera immédiatement appliqué;
- au cas où des personnes *s'ajouteraient* au ménage, le loyer est adapté compte tenu de leur revenu et ce, à partir du mois qui suit.

§ 5. *Produit locatif maximal, soldes locatifs créditeurs et situation financière des sociétés de logement social (art. 17, 18 et 26)*

22. Le *produit total des loyers* de la société de logement social, c'est-à-dire le montant annuel des loyers réels, ne peut être supérieur à 5 % du coût actualisé de l'ensemble des habitations données en location par la société de logement social.

S'il reste un *solde locatif créditeur* après la comptabilisation des produits et des dépenses, ce solde peut être affecté, moyennant l'approbation de la 'V.H.M.' et après apurement des déficits éventuels, par la société de logement social à l'octroi d'aide aux locataires les plus nécessiteux, à la réalisation d'équipements sociaux collectifs au profit des locataires, à l'encouragement financier d'une occupation rationnelle des habitations et aux initiatives soutenant l'intégration.

Si la situation financière de la société de logement social est déficitaire, cette société soumettra, par l'intermédiaire de la 'V.H.M.', au ministre flamand un *programme de justification et d'assainissement*. Après avis motivé de la

‘V.H.M.’, à émettre dans les quarante jours, le Gouvernement flamand peut, sur la proposition du ministre flamand, imposer toutes les mesures nécessaires pour équilibrer la situation financière.

SOUS-SECTION 4. LES CHARGES LOCATIVES (ART. 19)

23. Outre le loyer, le locataire paie souvent des *indemnités et contributions* pour la prestation de certains services par la société ou un tiers. Généralement, la société réclame une avance ou une provision mensuelle en vue d’un décompte ultérieur. Les charges locatives ne sont pas comprises dans le loyer à payer. Elles doivent correspondre aux dépenses réelles et être imputées à d’autres comptes que ceux ayant trait aux revenus locatifs.

Sur avis de la ‘V.H.M.’, le ministre flamand fixera les *règles* pour le calcul des charges locatives, leur perception, leur contrôle, ainsi que l’information fournie aux locataires. Actuellement, restent toujours applicables les dispositions de l’arrêté du Gouvernement flamand du 25 janvier 1985 concernant les charges locatives.

On détermine tout d’abord quelles charges locatives peuvent être imputées.

Les charges locatives sont les sommes dues par le locataire, outre le loyer, à la société pour la *livraison de marchandises ou la prestation de services*: elles ne sont pas comprises dans le loyer à payer. Elles doivent correspondre aux dépenses réelles et être imputées sur d’autres comptes que ceux réservés aux revenus locatifs.

La *répartition entre les locataires* peut varier: soit une répartition égale ou proportionnelle entre toutes les habitations, soit selon le compteur individuel si celui-ci existe et un montant égal pour les parties communes, soit une répartition de 70 % sur la base de la superficie des habitations et 30 % pour toutes les habitations si des compteurs collectifs ont été installés pour les frais de consommation, soit réclamés au locataire, soit un pourcentage d’amortissement par mois, p. ex. les frais d’amortissement des antennes collectives.

Le paiement des charges locatives est effectué au moyen d’*avances mensuelles*, en même temps que le loyer et moyennant le décompte annuel à une date déterminée par la société. Le locataire doit en outre recevoir les informations relatives aux avances, aux modifications de celles-ci et à la régularisation.

SOUS-SECTION 5. LA DURÉE ET LA FIN DU CONTRAT DE LOCATION (ART. 8 ET 22)

24. Le bail d’une habitation sociale est consentie pour une *durée indéterminée*. Au cas où le locataire souhaiterait mettre fin au contrat de location, il doit respecter un préavis de trois mois.

La société de logement social peut uniquement mettre fin au contrat de bail lorsqu'elle peut invoquer une *raison suffisamment grave* (p. ex. défaut de paiement grave, négligence en ce qui concerne l'entretien et les réparations dans l'habitation). En principe, un jugement du juge de paix est requis dans ce cas pour pouvoir procéder à l'expulsion.

Il existe d'autres motifs de résiliation. Le locataire doit en effet pendant toute la durée du contrat de location, continuer à satisfaire à la *condition de patrimoine*. Si le locataire ou un membre de son ménage acquiert une habitation en pleine propriété ou en usufruit, il est tenu d'en informer immédiatement la société de logement social. Celle-ci est tenue de résilier le contrat de location moyennant un délai de préavis d'un an. Si toutefois le locataire prouve que la propriété ou l'usufruit visés a été aliéné endéans ce délai, le préavis est suspendu. Si l'acquisition d'une habitation se fait à titre gratuit (p. ex. par héritage), la société de logement social peut proposer une dérogation motivée.

Si, au cours de l'enquête annuelle relative au revenu, il ressort que le coefficient du revenu *est supérieur à 2*, le conseil d'administration de la société de logement social doit procéder immédiatement à une évaluation de la situation sociale de l'intéressé. Un préavis motivé peut lui être signifié en vue de la libération de l'habitation, au plus tard six mois après la date du préavis. Celui-ci reste toutefois sans suite, lorsque le locataire prouve au plus tard trois mois avant l'expiration de ce préavis que ses revenus ne dépassent plus ce montant.

SOUS-SECTION 6. L'INDEXATION DES MONTANTS (ART. 25)

25. Tous les calculs ayant pour résultat un nombre décimal sont *arrondis au nombre naturel supérieur*.

Les montants applicables pour les conditions d'admission et le calcul du loyer ont été *adaptés* au 1^{er} janvier 1996 à l'évolution de l'indice des prix de détail.

Les montants ainsi calculés sont *arrondis* à la centaine supérieure.

SOUS-SECTION 7. LES SANCTIONS (ART. 23)

26. Toute infraction constatée par la société de logement social ou par la 'V.H.M.' à une quelconque disposition de cette réglementation donne lieu à une *enquête par le conseil d'administration* de la société de logement social concernée ou par la 'V.H.M.'. Cette procédure ne porte pas atteinte aux sanctions pénales éventuelles.

Il existe plusieurs possibilités:

- s'il ressort de cette enquête que le locataire ou un membre de son ménage omet de produire les documents à la première requête de la société de logement social, celle-ci peut lui réclamer la valeur locative normale à partir du premier jour du deuxième mois qui suit le mois au cours duquel une première sommation lui a été envoyée;
- s'il ressort de cette enquête que le locataire a été admis indûment, suite à des déclarations inexactes ou incomplètes, ou que le locataire ou les membres de son ménage refusent de donner une autorisation, le bail est nul de plein droit et le ménage doit évacuer l'habitation dans le délai fixé. La société fixe également l'indemnité due pour cause d'occupation injuste de l'habitation;
- s'il ressort de cette enquête que le locataire a indûment bénéficié d'avantages suite à des déclarations inexactes ou incomplètes, il est obligé de restituer les avantages qui lui ont été accordés à la société de logement social. Si ces déclarations ont été faites de mauvaise foi, la restitution sera majorée des intérêts légaux et la société de logement social lui notifiera la résiliation du bail immédiatement après la constatation définitive des faits mis à sa charge;
- s'il ressort de cette enquête que la société de logement social est restée en défaut en ce qui concerne l'application de la réglementation, la 'V.H.M.' est en droit, après avoir signalé le manquement constaté à la société de logement social concernée par lettre recommandée et pour autant que l'infraction persiste, de majorer le taux des intérêts à payer annuellement par la société de logement social sur les avances qui lui ont été accordées, d'un maximum de 10 % et de refuser d'accorder de nouvelles avances pour la construction de nouvelles habitations destinées à la location.

SOUS-SECTION 8. LE CONTENTIEUX

27. Outre les formes de recours organisées, dont nous avons parlé plus haut (notamment en ce qui concerne les conditions d'admission et les priorités), il existe une possibilité de déposer une *réclamation* auprès de la 'V.H.M.'. Cette réclamation peut également être adressée au commissaire de la 'V.H.M.' à l'adresse de la société locale.

On peut également saisir les *juridictions ordinaires*, lorsque les droits civils sont menacés et le *Conseil d'État*, s'il s'agit d'un litige relatif à des actes juridiques administratifs de la 'V.H.M.' ou des sociétés reconnues.

Bibliographie

- BOSSARD, P., 'Le bail d'un logement social est-il conclu *intuitu personae*?' (note sous J.P. Couvin, 10 mars 1988), *Rev. Liège*, 1989, pp. 93-97.
- DUFRANNE, P.M., 'Le logement', in X, *Le cadre de vie en Région wallonne*, Namur-Bruxelles, Faculté de Droit/Centre de Droit Régional/La Charte, 1990, pp. 107-146.
- DUFRANNE, P.M., 'Les instruments de la politique sociale du logement en Région wallonne', *Mouv. comm.*, 1991, pp. 209-215.
- HAUMONT, F., *Les instruments juridiques de la politique foncière*, Bruxelles, E. Story-Scientia, 1990, 577 p.
- HUBEAU, B., 'De beëindiging van de sociale huurovereenkomst door de verhurende maatschappij en de woon(on)zekerheid van de sociale huurder', *Tegenspraak*, 1982, pp. 378-418.
- HUBEAU, B., 'Knelpunten in de woonsituatie van de sociale huurder', in *Ruimtelijke Planning*, VAN ALSENOY, J. (ed.), Deurne, Van Loghum-Slaterus, 1983, hub. 1-34.
- HUBEAU, B., 'Knelpunten in de juridische positie van de sociale huurder', in *Ruimtelijke Planning*, VAN ALSENOY, J. (ed.), Deurne, Van Loghum-Slaterus, 1983, hub. 1-18.
- HUBEAU, B., 'Het statuut van de 'diensten' in de sociale huur en de juridische kwalificatie van de relatie huurder-verhurende maatschappij' (note sous J.P. Zelzate, 9 juin 1983), *R.W.*, 1983-1984, 2.185-2.203.
- HUBEAU, B., 'Huurprijsbetwistingen in de sociale huur: een toets aan de beginselen van behoorlijk bestuur' (note sous Civ. Anvers, 10 mai 1983), *R.W.*, 1983-1984, 2.241-2.255.
- HUBEAU, B., *Overzicht van de sociale huisvesting 1975-1986. Een overzicht van rechtspraak tegen de achtergrond van wetgeving en reglementering*, Anvers, Kluwer rechtswetenschappen, 1987, 215 p.
- HUBEAU, B., 'Regionalisering van de huisvesting: gemeen recht en gewestelijke reglementering' (note sous J.P. Bruxelles, 30 juillet 1987), *T. Vred.*, 1988, pp. 17-25.
- HUBEAU, B., 'Kroniek van de sociale huisvesting 1987-1988', *R.W.*, 1988-1989, 1.249-1.259.
- HUBEAU, B., 'De verhuring van sociale woningen en de rechtsmacht van burgerlijke en administratieve rechtscolleges' (note sous Trib. arr. Anvers, 4 avril 1989), *R.W.*, 1989-1990, 890-893.
- HUBEAU, B., 'Kroniek van rechtspraak. Sociale woninghuur', *J.J.B.*, 1990, pp. 321-330.
- HUBEAU, B., *Het huisvestingsrecht in gewestelijk, gemeenschaps- en federaal perspectief*, Bruges, Die Keure, 1994, 1269 p.

V. – BIBLIOGRAPHIE

- HUBEAU, B., 'Kroniek van de sociale huisvesting (1989-1995)', *R.W.*, 1996-1997, 947-954.
- JADOT, B., 'Un des aspects de la problématique des relations juridiques existant entre les locataires sociaux et les sociétés agréées de logement: occupation, conditions de revenus et résiliation' (note sous Cass., 10 févr. 1983), *J.J.B.*, 1983, 236-238.
- JADOT, B., 'La résiliation du bail des logements sociaux', *J.T.*, 1983, pp. 709-716.
- VANDE LANOTTE, J., 'Publiekrechtelijke vraagtekens over de toepasselijkheid van de nieuwe huurwet op de sociale woningen', *R.W.*, 1984-1985, 1.825-1.842.
- VANWELKENHUYZEN, A., 'Le principe de la non-rétroactivité de la loi et le fonctionnement des services publics' (note sous Cass., 22 oct. 1970), *R.C.J.B.*, 1972, pp. 290-319.
- Conférence Européenne du Logement. Actes*, LAURENT, L., en JACQUES, M. (ed.), Brussel, C.O.F.A.C.E./Commission de l'Habitat, 1990, 191 p.