

LES BAUX

Commentaire pratique

SUPPLÉMENT 54 : FÉVRIER 2021

La rédaction de ce supplément a été clôturée en septembre 2020.

Chèr(e) abonné(e),

Dans ce cinquante-quatrième supplément de votre ouvrage « Les Baux », nous vous proposons une nouvelle et imposante contribution de Nicolas BERNARD.

Elle vient trouver place dans Titre V. « Les baux de logements sociaux », et en constitue le Chapitre 2, intitulé « Logement social, logement à loyer d'équilibre et logement social étudiant en Région wallonne ».

Bonne lecture.

Veuillez faire la manipulation suivante avant insertion de ce supplément :

- Faites passer du volume 2 au volume 1 la partie allant de la page de titre « Chapitre 2 En Région wallonne » à la page « II.6.2.5. – 2 »

Dans le premier volume

Remplacer :

3/4 par 3/4

25/26 par 25/26.2

Gardez cette feuille au début de l'ouvrage. Vous serez ainsi certain d'y avoir inclus ce supplément.

Dans le deuxième volume

Titre V. Les baux de logement sociaux

V. – 3/4 par V. – 3/8

Remplacer:

Page de titre Chapitre 2 « Les baux de logements sociaux en Région wallonne »
par la nouvelle page de titre Chapitre 2 « Logement social, logement à loyer
d'équilibre et logement social étudiant en Région wallonne » ~~V.2.3. – 10~~

LES BAUX

Commentaire pratique



Editeur responsable : Bas Kniphorst

© 2021 Wolters Kluwer Belgium SA
Zénobe Gramme (bâtiment G)
Square des Conduites d'Eau 9-10
4031 Liège

Service clientèle et adresse de correspondance :

Motstraat 30
2800 Malines
Tél. : 015 78 76 00
client.BE@wolterskluwer.com
www.wolterskluwer.be

Hormis les exceptions expressément fixées par la loi, aucun extrait de cette publication ne peut être reproduit, introduit dans un fichier de données automatisé, ni diffusé, sous quelque forme que ce soit, sans l'autorisation expresse et préalable et écrite de l'éditeur.

Chapitre 12. Biens des administrations et établissements publics

<i>Section 1. Siègè de la matière</i>	IV.12.1. – 1
<i>Section 2. Mise en location</i>	IV.12.2. – 1
<i>Section 3. Régime juridique applicable</i>	IV.12.3. – 1

Chapitre 13. Compétence et procédure

<i>Section 1. Compétence</i>	IV.13.1. – 1
<i>Section 2. Procédure</i>	IV.13.2. – 1

TITRE V. LES BAUX DE LOGEMENT SOCIAUX

Chapitre 1^{er}. Logement social, logement modéré et logement moyen en Région de Bruxelles-Capitale

<i>Introduction</i>	V.1. – 1
<i>Section 1^{re}. Législation(s) applicable(s) au bail de logement social, modéré ou moyen</i>	
Sous-section 1 ^{re} . Les principes	V.1.1. – 1
Sous-section 2. Leur application	V.1.1. – 4
<i>Section 2. Dispositions communes au logement social, modéré ou moyen</i>	
Sous-section 1 ^{re} . Conditions d'accès au logement	V.1.2. – 1
Sous-section 2. Caractère adapté du logement	V.1.2. – 2
Sous-section 3. Attribution du logement	V.1.2. – 4
Sous-section 4. Durée du bail	V.1.2. – 8
Sous-section 5. Garantie locative	V.1.2. – 15
Sous-section 6. Redevance et charges locatives	V.1.2. – 17
Sous-section 7. Compléments de loyer	V.1.2. – 21
Sous-section 8. Transformation du bien loué	V.1.2. – 26
Sous-section 9. Droits et obligations du bailleur et du locataire	V.1.2. – 27
Sous-section 10. Mutations	V.1.2. – 65
Sous-section 11. Conseils consultatifs des locataires	V.1.2. – 73
Sous-section 12. Fin du bail	V.1.2. – 82

TABLE DES MATIÈRES

Section 3. Dispositions propres au logement social

Sous-section 1 ^{re} . Revenus maximaux du candidat locataire	V.1.3. – 1
Sous-section 2. Attribution du logement	V.1.3. – 1
Sous-section 3. Refus d'un logement sans sanction	V.1.3. – 3
Sous-section 4. Aspects financiers du bail de logement social	V.1.3. – 5

Section 4. Logements modérés et logements moyens

Sous-section 1 ^{re} . Contextualisation	V.1.4. – 1
Sous-section 2. Dispositions propres aux logements modérés	V.1.4. – 4
Sous-section 3. Dispositions propres aux logements moyens	V.1.4. – 9

Chapitre 2. Logement social, logement à loyer d'équilibre et logement social étudiant en Région wallonne

<i>Introduction</i>	V.2. – 1
---------------------	----------

Section 1^{re}. Législation(s) applicable(s)

Sous-section 1 ^{re} . Le bail social dans son rapport avec le droit (généraliste) du bail d'habitation	V.2.1. – 1
Sous-section 2. Les différentes sources du droit du bail de logement social	V.2.1. – 9

Section 2. Logement social

Sous-section 1 ^{re} . Conditions d'accès au logement	V.2.2. – 1
Sous-section 2. Caractère proportionné du logement	V.2.2. – 4
Sous-section 3. Candidatures	V.2.2. – 14
Sous-section 4. Attribution du logement	V.2.2. – 16
Sous-section 5. Accueil des locataires	V.2.2. – 45
Sous-section 6. Durée du bail	V.2.2. – 49
Sous-section 7. Aspects pécuniaires de la relation locative sociale	V.2.2. – 62
Sous-section 8. Droits et obligations du bailleur et du locataire	V.2.2. – 85
Sous-section 9. Recours	V.2.2. – 107
Sous-section 10. La fin du contrat de bail de logement social	V.2.2. – 118

Section 3. Logement à loyer d'équilibre et logement social étudiant

Sous-section 1 ^{re} . Logement à loyer d'équilibre	V.2.3. – 1
Sous-section 2. Logement social étudiant	V.2.3. – 4

Chapitre 3. Les baux de logements sociaux en Région flamande (réservé)

TITRE VI. LES LOCATIONS MOBILIÈRES

Chapitre 1. Introduction

**Chapitre 2. La location de meubles: qualification
du contrat et réglementation applicable**

<i>Section 1.</i>	<i>Définition et contrats voisins</i>	VI.2.1. – 1
<i>Section 2.</i>	<i>Régime juridique applicable</i>	VI.2.2. – 1
<i>Section 3.</i>	<i>Biens meubles susceptibles d’être loués</i>	VI.2.3. – 1

B. Compétences du CoCoLo	V.1.2. – 133
C. Les élections	V.1.2. – 134
§ 3. Les modifications apportées par la réforme de 2013	V.1.2. – 135
A. Le contexte	V.1.2. – 135
B. Une voix délibérative	V.1.2. – 136
C. Divers	V.1.2. – 138
Sous-section 12. Fin du bail	V.1.2. – 145
§ 1 ^{er} . Le droit commun	V.1.2. – 145
A. La résiliation anticipée	V.1.2. – 146
1. Par le preneur	V.1.2. – 146
2. Par le bailleur	V.1.2. – 150
2.1. Régime général	V.1.2. – 150
2.2. Application au logement social des clauses de résiliation anticipée autorisées au bailleur dans le cadre des baux de résidence principale de neuf ans	V.1.2. – 152
B. La résolution	V.1.2. – 159
§ 2. La réglementation locative sociale	V.1.2. – 162
A. Le refus d'un logement adapté	V.1.2. – 163
B. L'acquisition d'un bien	V.1.2. – 165
C. Le décès du locataire survivant	V.1.2. – 167
1. Position de la question	V.1.2. – 167
2. L'arrêt de la Cour de cassation du 18 mai 2020	V.1.2. – 168
3. L'importance de la composition de ménage dans le bail type	V.1.2. – 170
4. Garde-fous et conditions	V.1.2. – 174
5. Comparaison avec le bail privé et interprétation téléologique de la réglementation locative sociale	V.1.2. – 176
6. Du droit au logement et de la mission de service public des S.I.S.P.	V.1.2. – 179
7. Droit comparé	V.1.2. – 181
<i>Section 3. Dispositions propres au logement social</i>	V.1.3. – 1
Sous-section 1 ^{re} . Revenus maximaux du candidat locataire	V.1.3. – 1
Sous-section 2. Attribution du logement	V.1.3. – 4
Sous-section 3. Refus d'un logement sans sanction	V.1.3. – 7
Sous-section 4. Aspects financiers du bail de logement social	V.1.3. – 9
§ 1 ^{er} . Le loyer	V.1.3. – 9
A. Principes généraux	V.1.3. – 9
B. Critères de détermination du loyer ayant trait à la S.I.S.P. et au bien loué	V.1.3. – 11
C. Critères de détermination du loyer ayant trait aux locataires	V.1.3. – 12
1. Personnes dont les revenus doivent être pris en considération	V.1.3. – 12

V. – TABLE DES MATIÈRES

2. Nature des revenus à prendre en considération	V.1.3. – 16
3. Date des revenus à prendre en considération	V.1.3. – 23
4. Diminutions de loyer pour enfant à charge et personne handicapée	V.1.3. – 26
5. Prise en compte des réductions de précompte immobilier	V.1.3. – 27
D. Loyer minimum et maximum	V.1.3. – 29
E. Évolution du montant du loyer	V.1.3. – 33
1. Principes	V.1.3. – 33
2. Révision ordinaire	V.1.3. – 35
3. Révisions extraordinaires	V.1.3. – 40
F. Déduction de loyer pour investissement dans le bien loué	V.1.3. – 41
G. Aide au paiement du loyer du logement après mutation	V.1.3. – 43
H. La cotisation mensuelle de solidarité	V.1.3. – 45
I. La sanction de la fraude dans la déclaration de la composition du ménage et/ou des revenus	V.1.3. – 56
J. Paiement, paiement d'indu et prescription extinctive	V.1.3. – 60
§ 2. Les charges locatives	V.1.3. – 64
§ 3. La garantie locative	V.1.3. – 65
<i>Section 4. Logements modérés et logements moyens</i>	V.1.4. – 1
Sous-section 1 ^{re} . Contextualisation	V.1.4. – 1
§ 1 ^{er} . La genèse et la <i>ratio legis</i> de l'apparition des logements modérés et moyens	V.1.4. – 1
§ 2. La possibilité d'édifier des logements moyens et modérés... et ses garde-fous	V.1.4. – 5
Sous-section 2. Dispositions propres aux logements modérés	V.1.4. – 12
§ 1 ^{er} . Revenus maximaux du candidat locataire	V.1.4. – 12
§ 2. Attribution du logement	V.1.4. – 14
§ 3. Refus d'un logement sans sanction	V.1.4. – 15
§ 4. Loyer	V.1.4. – 18
Sous-section 3. Dispositions propres aux logements moyens	V.1.4. – 22
§ 1 ^{er} . Revenus maximaux du candidat locataire	V.1.4. – 22
§ 2. Attribution du logement	V.1.4. – 24
§ 3. Refus d'un logement sans sanction	V.1.4. – 26
§ 4. Loyer	V.1.4. – 27
Chapitre 2. Logement social, logement à loyer d'équilibre et logement social étudiant en Région wallonne	
<i>Introduction</i>	V.2. – 1
<i>Section 1^{re}. Législation(s) applicable(s)</i>	V.2.1. – 1

Sous-section 1 ^{re} . Le bail social dans son rapport avec le droit (généraliste) du bail d'habitation	V.2.1. – 1
§ 1 ^{er} . Les principes	V.2.1. – 1
§ 2. Leur application	V.2.1. – 8
A. L'enregistrement du bail	V.2.1. – 9
B. La prorogation du bail pour circonstances exceptionnelles	V.2.1. – 11
Sous-section 2. Les différentes sources du droit du bail de logement social	V.2.1. – 13
<i>Section 2. Logement social</i>	V.2.2. – 1
Sous-section 1 ^{re} . Conditions d'accès au logement	V.2.2. – 1
§ 1 ^{er} . Revenus	V.2.2. – 2
§ 2. Non-propriété	V.2.2. – 4
Sous-section 2. Caractère proportionné du logement	V.2.2. – 7
§ 1 ^{er} . Description du régime	V.2.2. – 7
§ 2. Commentaires	V.2.2. – 12
A. La définition du logement proportionné	V.2.2. – 13
B. La cohabitation des enfants au sein d'une seule chambre	V.2.2. – 15
C. La garde alternée	V.2.2. – 20
D. Les dérogations	V.2.2. – 23
E. Dissolution du bail	V.2.2. – 26
Sous-section 3. Candidatures	V.2.2. – 28
§ 1 ^{er} . Limitation du choix de communes	V.2.2. – 28
§ 2. Assouplissement du régime de la radiation	V.2.2. – 31
Sous-section 4. Attribution du logement	V.2.2. – 33
§ 1 ^{er} . Description du régime	V.2.2. – 33
A. Les attributions ultraprioritaires	V.2.2. – 34
B. Les attributions sur mutation	V.2.2. – 35
C. Les points de priorité	V.2.2. – 38
1. Clef de répartition	V.2.2. – 38
2. Grille de priorités	V.2.2. – 43
2.1. Points liés au logement	V.2.2. – 44
2.2. Points liés à la situation personnelle du demandeur	V.2.2. – 47
2.3. L'ancienneté	V.2.2. – 52
D. La période de probation	V.2.2. – 55
E. Dérogations	V.2.2. – 56
§ 2. Commentaires	V.2.2. – 61
A. Les mutations	V.2.2. – 61
1. La définition	V.2.2. – 61
2. Le quota	V.2.2. – 62
3. L'ordre d'attribution	V.2.2. – 65
4. L'éventuel refus	V.2.2. – 70

V. – TABLE DES MATIÈRES

B. Les points de priorité	V.2.2. – 74
1. Disparition de certaines situations	V.2.2. – 74
2. La situation particulière des femmes	V.2.2. – 76
3. Les points d'ancienneté	V.2.2. – 78
4. La suppression de la priorité communale...	V.2.2. – 80
5. ...et du règlement spécifique	V.2.2. – 82
C. La période de probation	V.2.2. – 85
D. Dérogations	V.2.2. – 86
E. Recours	V.2.2. – 88
Sous-section 5. Accueil des locataires	V.2.2. – 90
§ 1 ^{er} . En général	V.2.2. – 90
§ 2. La charte	V.2.2. – 92
A. Description	V.2.2. – 92
B. Valeur contraignante	V.2.2. – 95
Sous-section 6. Durée du bail	V.2.2. – 99
§ 1 ^{er} . Le passage au bail de neuf ans	V.2.2. – 99
§ 2. Un « droit d'habitat » de neuf années	V.2.2. – 104
A. Contexte	V.2.2. – 104
B. Description du régime	V.2.2. – 106
C. Commentaires	V.2.2. – 115
1. Prorogation automatique ?	V.2.2. – 115
2. Cessation automatique du droit d'habitat ?	V.2.2. – 116
3. Des conditions patrimoniales	V.2.2. – 118
4. De la résiliation du bail social en cas d'occupation d'un logement pour seniors, étudiants ou handicapés	V.2.2. – 120
5. Du logement proportionné	V.2.2. – 123
6. Du relogement	V.2.2. – 125
7. <i>Quid</i> du défaut d'occupation personnelle ?	V.2.2. – 126
Sous-section 7. Aspects pécuniaires de la relation locative sociale	V.2.2. – 127
§ 1 ^{er} . Loyer	V.2.2. – 127
A. Le loyer initial	V.2.2. – 128
1. Méthode de calcul	V.2.2. – 128
1.1. Régime actuel	V.2.2. – 128
1.2. Projet de réforme	V.2.2. – 130
2. Loyer plafond	V.2.2. – 134
3. Loyer « maximum »	V.2.2. – 137
3.1. Les règles	V.2.2. – 137
3.2. La jurisprudence	V.2.2. – 140
B. Le complément de loyer	V.2.2. – 142
C. Fiche de calcul et modalités de paiement	V.2.2. – 147
D. Évolution du montant du loyer	V.2.2. – 149
E. Vérification par le bailleur	V.2.2. – 155
F. Intérêts de retard	V.2.2. – 157
G. Paiement d'indu	V.2.2. – 158
§ 2. Charges locatives	V.2.2. – 159

§ 3. Garantie locative	V.2.2. – 163
A. Constitution	V.2.2. – 163
B. Restitution	V.2.2. – 168
§ 4. Précompte immobilier	V.2.2. – 170
Sous-section 8. Droits et obligations du bailleur et du locataire	V.2.2. – 171
§ 1 ^{er} . Les obligations du locataire	V.2.2. – 172
A. Occuper le bien de manière effective, conformément à sa destination et en bon père de famille	V.2.2. – 173
1. Occupation effective du bien	V.2.2. – 173
2. Occupation du bien conformément à sa destination	V.2.2. – 175
3. Occupation du bien en bon père de famille	V.2.2. – 176
B. Réparer et entretenir	V.2.2. – 180
1. Critères de répartition	V.2.2. – 180
2. Faculté de remplacement	V.2.2. – 184
3. Obligation de signalement	V.2.2. – 187
C. Restituer les lieux	V.2.2. – 188
1. État des lieux de sortie	V.2.2. – 188
2. Sort des transformations apportées au bien loué par le locataire social	V.2.2. – 192
2.1. Permission, à la base, d'effectuer lesdites transformations	V.2.2. – 192
2.2. Contrepartie éventuelle des améliorations faites par le preneur	V.2.2. – 193
3. Indemnisation pour l'inoccupation du bien suite à un défaut d'entretien de la part du locataire	V.2.2. – 194
D. Élire domicile	V.2.2. – 195
E. Laisser visiter (et afficher)	V.2.2. – 199
F. Assurer sa responsabilité	V.2.2. – 203
G. Interdiction de céder et de sous-louer	V.2.2. – 206
H. Usage du toit et des façades	V.2.2. – 208
§ 2. Les obligations du bailleur	V.2.2. – 210
A. Obligation de délivrance	V.2.2. – 210
1. Règles de qualité	V.2.2. – 210
2. État des lieux (d'entrée)	V.2.2. – 212
B. Obligation d'assurer la jouissance paisible	V.2.2. – 215
1. En droit du bail d'habitation	V.2.2. – 215
2. En droit du bail social	V.2.2. – 221
C. Obligation d'entretien et de réparation	V.2.2. – 226
1. Critères de répartition	V.2.2. – 226
2. Réparations urgentes	V.2.2. – 227
D. Enregistrement du bail	V.2.2. – 230
E. Obligations de droit administratif (motivation)	V.2.2. – 231
Sous-section 9. Recours	V.2.2. – 235
§ 1 ^{er} . La réclamation devant la société de logement	V.2.2. – 235

V. – TABLE DES MATIÈRES

§ 2. Le recours devant la chambre de recours	V.2.2. – 237
A. Description et <i>ratio legis</i>	V.2.2. – 238
B. Une interprétation extensive	V.2.2. – 242
C. Divers	V.2.2. – 249
Sous-section 10. La fin du contrat de bail de logement social	V.2.2. – 252
§ 1 ^{er} . La fin au terme	V.2.2. – 252
A. Les causes énumérées par l'arrêt du 6 septembre 2007	V.2.2. – 252
B. Les causes énumérées par le bail-type	V.2.2. – 257
§ 2. La résiliation anticipée	V.2.2. – 260
A. Par le bailleur	V.2.2. – 262
1. Description du régime	V.2.2. – 262
1.1. L'arrêt du 6 septembre 2007	V.2.2. – 262
1.2. Le bail-type	V.2.2. – 265
2. Commentaires	V.2.2. – 271
2.1. Pouvoir d'appréciation de la société de logement	V.2.2. – 272
2.2. Validation judiciaire de la résolution du bail	V.2.2. – 276
B. Par le preneur	V.2.2. – 280
1. L'arrêt du 6 septembre 2007	V.2.2. – 280
2. Le bail-type	V.2.2. – 281
§ 3. Opposabilité de la résiliation du bail	V.2.2. – 283
§ 4. Le décès du signataire	V.2.2. – 285
A. Contextualisation	V.2.2. – 285
B. La possibilité de régularisation	V.2.2. – 289
§ 5. Le moratoire hivernal sur les expulsions	V.2.2. – 293
<i>Section 3. Logement à loyer d'équilibre et logement social étudiant</i>	V.2.3. – 1
Sous-section 1 ^{re} . Logement à loyer d'équilibre	V.2.3. – 1
§ 1 ^{er} . Contextualisation	V.2.3. – 1
§ 2. Champ d'application	V.2.3. – 2
§ 3. Attribution des logements	V.2.3. – 5
§ 4. Régime locatif	V.2.3. – 9
Sous-section 2. Logement social étudiant	V.2.3. – 11
§ 1 ^{er} . Contextualisation	V.2.3. – 11
§ 2. Champ d'application	V.2.3. – 12
§ 3. Attribution des logements	V.2.3. – 14
§ 4. Régime locatif	V.2.3. – 15
§ 5. Divers	V.2.3. – 20

Chapitre 3. Les baux de logements sociaux en Région flamande (réservé)

Chapitre 2

Logement social, logement à loyer d'équilibre et logement social étudiant en Région wallonne

*Nicolas BERNARD,
Professeur à l'Université Saint-Louis — Bruxelles*

Introduction

1. Le logement social est l'un des seuls « îlots » de loyers encadrés¹ dans un secteur résidentiel dominé par l'autonomie contractuelle et la règle de la libre fixation du coût de la location² ; et, avec ses 102 616 unités de logement³, le parc social représente un stock substantiel⁴. En tous cas, la valeur moyenne du loyer social plafonne à 272 EUR mensuels⁵, contre 616 EUR dans le parc privé⁶. Réservé aux ménages dont les revenus n'excèdent pas un certain seuil, le logement social a vocation à s'adresser d'abord aux individus défavorisés ; pour cette raison, il repose dans les mains des pouvoirs publics et est conçu d'ailleurs comme un véritable service public⁷.

Véhicule par excellence de la politique du logement menée par les régions (et doté d'ailleurs d'un budget à nul autre pareil au sein de ce département), le secteur du logement social a mobilisé fortement les énergies du législateur wallon. Car, sur le plan juridique, ce tropisme vers les plus précaires s'est traduit par l'instauration d'un corps de règles *sui generis*, seul à même de garantir l'effectivité des missions d'intérêt général assumées par les sociétés de logement social (plus exactement, les « sociétés de logement de service public » – S.L.S.P.). En Wallonie, ce sera l'arrêté du Gouvernement du 6 septembre 2007⁸, largement dérogoratoire au régime

-
1. Tel n'est pas le cas *stricto sensu* dans le segment des agences immobilières sociales par exemple ; certes, les A.I.S. négocient avec les propriétaires le loyer le plus abordable possible, mais elles ne sont nullement tenues de respecter une grille barémique de loyers, contrairement à leurs homologues bruxelloises (voir l'art. 16, § 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 décembre 2015 organisant les agences immobilières sociales, *M.B.*, 8 janvier 2016, *add.* 2 mars 2016).
 2. Cf. cependant, pour une exception à cette règle, l'art. 58, § 2, du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, *M.B.*, 28 mars 2018.
 3. Voir le rapport de recherche *Les chiffres-clés du logement en Wallonie, quatrième édition* établi en 2019 par le Centre d'études en habitat durable, p. 144.
 4. Notons que ce chiffre, qui regroupe l'ensemble des habitations mises à disposition par une société de logement de service public, englobe aussi bien les logements sociaux *sensu stricto* que les logements moyens, les logements à loyer d'équilibre, les logements de transit, les logements d'insertion et les logements pour étudiants. Sur les logements moyens et les logements à loyer d'équilibre, voir *infra*, introduction n° 2 et Section 3, n° 1 et s.
 5. *Rapport d'activités 2019* de la Société wallonne du logement, p. 34.
 6. Voir l'*Observatoire des loyers, édition 2019*, Centre d'études en habitat durable, p. 17. Ou encore : « Le loyer mensuel moyen est significativement plus élevé pour les locataires payant un loyer de marché que pour ceux louant un logement social : 560 € contre 336 € en Wallonie » (*Les chiffres-clés du logement en Wallonie, quatrième édition*, Centre d'études en habitat durable, 2019, p. 173).
 7. Cf. L. THOLOMÉ, « La mission des sociétés d'habitations sociales à la lumière de la notion de service public », *Échos log.*, 2000, p. 151 et s., ainsi que N. BERNARD, « Le bail du logement social et le droit fondamental à un logement décent », *Le bail du logement social*, sous la direction de G. Benoît, N. Bernard *et al.*, Bruxelles, La Charte, 2009, p. 1 et s.
 8. Art. 2 à 35 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public, *M.B.*, 7 novembre 2007. Sur ce texte, voir entre autres N. BERNARD, « La réforme inachevée du bail du logement social en Région wallonne », *J.L.M.B.*, 2010, p. 1854 et s.

classique de la location – que ce soit en termes d’attribution du bien (suivant un ordre de priorité précis et des critères d’urgence sociale), de fixation du loyer (en fonction directement des revenus du preneur), de durée du bail (à vie pendant longtemps, obligatoirement de neuf ans aujourd’hui), d’occupation du bien (le locataire étant tenu d’y résider effectivement), ... Au total, près d’un locataire¹ sur quatre en Wallonie vit sous ce régime locatif particulier². Cette circonstance justifie amplement les développements étoffés réservés ici à cette thématique.

2. Il y a un certain temps déjà, le secteur a pris le parti de s’ouvrir à des ménages moins paupérisés, pour des raisons de rentabilité financière et de mixité sociale. Aux côtés du logement social *sensu stricto* (maintenu intact), deux nouvelles catégories de biens ont fait leur apparition : le logement « moyen »³ et le logement « à loyer d’équilibre »⁴. S’adressant à des locataires davantage en fonds (le logement moyen par exemple étant – logiquement – destiné à des ménages « à revenus moyens »⁵), ces habitations sont gérées par les S.L.S.P. elles aussi, tout en jouissant de certaines règles particulières (le loyer par exemple, significativement plus élevé). Dès lors, l’arrêté de 2007 s’articule autour de plusieurs chapitres distincts : le « logement social » (au sens strict), le « logement moyen » et le « logement à loyer d’équilibre »⁶.

Certes, l’institution du logement moyen a disparu en tant que telle⁷ (en 2012⁸). Toutefois, elle a légué en quelque sorte son plafond élevé de revenus aux autres habitations ; désormais, tout ménage à revenus moyens (on dit aujourd’hui « ménage de catégorie 3 »⁹) est éligible à un logement social ou à loyer d’équilibre¹⁰. Surtout, une certaine fraction des habitations disponibles continue à pouvoir être donnée à bail à de tels ménages¹¹, en dépit de cette suppression. Seule, au final, la *catégorie* a disparu, pas son contenu pour ainsi dire. Ceci étant,

1. Bail portant sur un logement (pas sur un commerce ou une ferme).

2. À l’échelle de la population wallonne, en effet, 22,2 % des ménages sont locataires dans le parc privé et 6,6 % dans le parc public (rapport de recherche *Les chiffres-clés du logement en Wallonie, quatrième édition* établi en 2019 par le Centre d’études en habitat durable, p. 93).

3. Art. 36 et s. anciens de l’arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

4. Art. 42 et s. de l’arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

5. Voir, pour un chiffrage desdits revenus, l’art. 1^{er}, 31^o ancien, du Code wallon de l’habitation durable.

6. Voir les titres II à IV respectivement de l’arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

7. Les logements moyens déjà loués au jour de cette suppression sont restés cependant soumis au régime antérieur.

8. Art. 25 de l’arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2012 modifiant l’arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public et introduisant des règles pour les baux à durée indéterminée, *M.B.*, 30 août 2012.

9. Art. 1^{er}, 31^o, du Code wallon de l’habitation durable.

10. Art. 3, § 2, al. 1^{er}, de l’arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

11. Art. 22, 2^o, de l’arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

force est de constater que cette ouverture est restée limitée, puisque 97,43 % des habitations mises en location par une S.L.S.P. sont des logements sociaux au sens strict¹.

3. Au rang des régimes locatifs spécifiques, il faut épingler aussi le « logement social étudiant »². Cette autre catégorie *sui generis* a été introduite pour épouser plus étroitement les besoins particuliers de cette population-là, ce qui s'est répercuté sur la durée du bail (plus court³) et les revenus admissibles (moins élevés⁴) notamment.

4. Tant par commodité pratique que par souci de fidélité au texte de loi, l'épine dorsale de la présente contribution reflétera cette division entre logement social, logement à loyer d'équilibre et logement social étudiant⁵. On commencera toutefois par détailler les différentes législations qui gouvernent la matière du bail de logement social (au sens large), en examinant le sort qu'il convient de réserver aux règles *généralistes* en matière de bail d'habitation.

5. Une ultime réflexion apéritive doit être faite, qui tient dans la perspective – à la fois lointaine et proche – d'une réforme à venir. Entamée sous la législature précédente (avec une adoption en première lecture par le Gouvernement et une série d'avis déjà rendus⁶), la refonte s'annonce d'importance, incontestablement, touchant à la fois aux revenus d'admission, à la composition familiale, au renouvellement des candidatures, à la sous-occupation des logements, au calcul du loyer et à la performance énergétique des bâtiments, entre autres modifications. L'antique appellation « logement social » disparaîtrait même, au profit du plus large (et moins marqué) « logement d'utilité publique »⁷.

Toutefois, le changement de législature (et de ministre⁸) a ralenti le mouvement, sinon modifié les priorités des autorités. Dans la mesure cependant où le nouvel exécutif continue à afficher des velléités réformatrices (dans sa très officielle

1. Cf. le rapport de recherche *Les chiffres-clés du logement en Wallonie, quatrième édition* établie en 2019 par le Centre d'études en habitat durable, p. 145.

2. Intitulé du titre V de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

3. Un an, renouvelable (art. 51, al. 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007).

4. Art. 52, § 1^{er}, al. 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

5. Tout juste a-t-on regroupé, au sein d'une même (troisième) partie, les considérations afférentes aux logements à loyer d'équilibre et aux logements sociaux pour étudiants, en raison de leur importance moindre (ne serait-ce que sur un plan quantitatif).

6. Comme ceux qui ont émané du Conseil économique, social et environnemental de Wallonie (Pôle logement), le 11 septembre 2018, et de l'Autorité de protection des données, le 6 février 2019.

7. Voir déjà les art. 1^{er}, 9^o, et 131, al. 1^{er}, 1^o, du Code wallon de l'habitation durable.

8. À plus forte raison que la couleur politique du titulaire de la charge a changé elle aussi.

V.2. – INTRODUCTION

Déclaration de politique régionale)¹, on se permettra d'évoquer ici et là, par petites touches impressionnistes en quelque sorte, cet intéressant *aggiornamento* réglementaire.

1. « [Le Gouvernement] procédera à une réforme des loyers d'utilité publique en poursuivant l'objectif de garantir tant l'accessibilité, l'équité entre les locataires et entre les locataires et les candidats locataires, que les capacités d'investissement des sociétés de logement de service public. Elle intégrera les caractéristiques du bien, en particulier les critères énergétiques. La réforme s'appliquera aux bâtiments nouvellement construits ou, dans les bâtiments existants, lors d'un changement de locataire ou après une rénovation énergétique. Le plafonnement des loyers à 20 % des revenus pour les locataires disposant de revenus précaires ainsi que la possibilité de réviser le loyer en cours d'année seront maintenus.

Le Gouvernement évaluera le système actuel d'attribution des logements publics et, le cas échéant, formulera de nouvelles modalités d'attribution transparentes, objectives et équitables. Les conditions d'attribution des logements seront adaptées afin de mieux tenir compte de l'évolution des revenus ou de la composition familiale, favorisant la mixité sociale et luttant contre la sous-occupation des logements » (*Déclaration de politique régionale pour la Wallonie, 2019-2024*, p. 51).

Section 1^{re}

Législation(s) applicable(s)

SOUS-SECTION 1^{RE}. LE BAIL SOCIAL DANS SON RAPPORT AVEC LE DROIT (GÉNÉRALISTE) DU BAIL D'HABITATION

§ 1^{er}. Les principes

1. Quelle(s) législation(s) forme(nt) le cadre juridique du bail de logement social, du bail de logement à loyer d'équilibre et du bail de logement social étudiant ? La question n'a rien de fortuit : la convention passée entre la société de logement et le locataire est un contrat de bail et, précisément, la matière de la location (résidentielle) est à la fois gouvernée par une réglementation (régionale) propre au logement social *et* un corps de règles (fédéral d'abord, ensuite régional) plus généraliste. Celui-ci, plus concrètement, s'applique-t-il en sus de celle-là ?

2. Un mot, tout d'abord, sur ce corps de règles plus généraliste : fédéral¹ à l'origine², il est donc devenu principalement régional. Par la loi du 6 janvier 2014, le législateur fédéral a accepté en effet, à la faveur de la sixième réforme de l'État, de se dépouiller au profit des régions de sa compétence liée à la « location des biens ou de parties de biens destinés à l'habitation »³. Près de cinq ans plus tard est entré en vigueur (le 1^{er} septembre 2018) le texte wallon appelé à prendre le

1. Qu'il s'agisse du bail de résidence principale (section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil, introduite par la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer, *M.B.*, 22 février 1991) ou du droit commun (art. 1714 à 1762bis du Code civil).

2. Ni la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, *M.B.*, 15 août 1980, ni ses modifications ultérieures n'ont repris en effet les règles de droit civil du bail parmi les matières transférées aux dites entités fédérées. Il en était traditionnellement déduit que l'État fédéral gardait la main pour légiférer dans le registre du bail et ceci, au titre de sa compétence « résiduelle » (Y. NINANE et C. EYBEN, « Le champ d'application de la loi : panorama et incertitudes », *Le bail de résidence principale*, sous la direction de G. Benoît, P. Jadoul et al., Bruxelles, La Charte, 2006, p. 91 et p. 99).

3. Art. 6, § 1^{er}, IV, 2°, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, *M.B.*, 15 août 1980, inséré par l'art. 15 de loi spéciale du 6 janvier 2014 relative à la sixième réforme de l'État, *M.B.*, 31 janvier 2014. Sur la portée de la défédéralisation du bail d'habitation au profit des régions, voir entre autres E. CRUYSMANS, « Bail et logement », *Dictionnaire de la Sixième Réforme de l'État*, sous la direction de M. Uyttendaele et M. Verdussen, Bruxelles, Larcier, 2015, p. 99 et s., N. BERNARD, « Le bail d'habitation et la sixième réforme de l'État : tirer le meilleur profit de la régionalisation », *J.T.*, 2014, p. 425 et s. et B. LOUVEAUX, « Opportunités et dangers éventuels de la régionalisation du bail », *La dé-fédéralisation du bail d'habitation : quel(s) levier(s) pour les Régions ?*, sous la direction de N. Bernard, Bruxelles, Larcier, 2014, p. 15 et s.

V.2.1. – LÉGISLATION(S) APPLICABLE(S)

relais : le décret du 15 mars 2018 « relatif au bail d'habitation »¹, lequel s'est substitué intégralement à la loi fédérale². Ayant vocation à régir le parc dit privé, cet instrument nouveau s'applique-t-il également au secteur du logement social ?

3. Fondatrice, cette interrogation commande de raisonner en trois temps. En ce qui concerne d'abord le champ d'application de ce décret, force est de constater qu'il se révèle englobant. Le bail d'habitation est ainsi décrit comme « le bail relatif à un logement ou une habitation légère, qu'il s'agisse d'un bien meuble ou immeuble ou partie de celui-ci, destiné à servir d'habitation, à l'exclusion des hébergements touristiques au sens du Code wallon du Tourisme »³, et l'habitation en question est elle-même décrite comme « le logement ou l'habitation légère, qu'il s'agisse d'un bien meuble ou immeuble ou partie de celui-ci, destiné à servir d'habitation, à l'exclusion des hébergements touristiques au sens du Code wallon du Tourisme »⁴.

Il s'en infère un double enseignement. Jamais mentionné, le logement social ne semble donc nullement devoir être exclu, par principe, du champ d'application du décret. Et si telle avait été l'intention du législateur, gageons qu'il l'aurait formulée avec davantage de netteté, comme il le fait avec l'hébergement touristique d'ailleurs (et à deux reprises) ; pas davantage une telle restriction ne transparaît-elle des travaux préparatoires. « Le Code civil et les lois sur le bail de résidence principale », explique en ce sens la doctrine, « forment aussi la toile de fond du logement social locatif ; la mise à disposition des logement sociaux constitue un contrat de bail et entre donc dans le champ d'application de ces législations »⁵.

4. Deuxième temps : sous l'empire de la loi fédérale relative au bail, déjà, le législateur wallon avait reçu licence de confectionner un régime locatif *ad hoc* pour le (seul) secteur du logement social, au besoin en s'écartant des prescriptions

1. *M.B.*, 28 mars 2018. Cf. sur ce décret N. BERNARD, *Bail d'habitation dans les trois Régions*, Bruxelles, Larcier 2020, B. KOHL (Dir.), *La réforme du bail en Région wallonne*, Bruxelles, Larcier, 2019, I. DURANT et É. BEGUIN (Dir.), *La régionalisation du bail*, Bruxelles, Larcier, 2019, B. KOHL et C. BARÉ, « Réforme du bail en Région wallonne : le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation », *Le bail d'habitation dans les trois régions en 2019*, Bruxelles, la Charte, 2019, p. 51 et s., É. BEGUIN, « La réforme du bail d'habitation en Région wallonne. Le décret du 15 mars 2018 », *Rev. not. belge*, 2018, p. 546 et s., D. CHEVALIER, « Le décret régional wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation », *J.T.*, 2018, p. 658 et s., J. DECONINCK et F. DEMBOUR, « Le bail de résidence principale : la régionalisation en Wallonie », *L'acquisition, l'agrandissement et la location d'un bien immobilier. Questions particulières*, sous la direction de J. van Themsche, Limal, Anthemis, 2018, p. 49 et s., C. DE RUYT, *Le bail d'habitation à Bruxelles et en Wallonie. Étude comparative*, Limal, Anthemis, 2018, ainsi que N. BERNARD, *Le nouveau droit wallon du bail d'habitation (le décret du 15 mars 2018, article par article)*, Bruxelles, Kluwer, 2019.

2. Tant le droit commun du bail (art. 1714 à 1762bis du Code civil) que la loi dite sur les baux de résidence principale (loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer, *M.B.*, 22 février 1991).

3. Art. 2, 1^o, du décret wallon du 15 mars 2018.

4. Art. 1^{er}, 1^{er} al., du Code wallon de l'habitation durable.

5. D. DÉOM et L. VANSNICK, « Le droit applicable au bail de logement social », *Le bail de logement social* (Dir. N. Bernard, G. Benoît et al.), Bruxelles, La Charte, 2009, p. 54.

fédérales. C'est que la matière du logement ressortit aux compétences régionales depuis le départ (en 1980)¹ et que le bail afférent à un logement social est considéré d'un point de vue institutionnel comme l'accessoire en quelque sorte de l'habitation elle-même. Encore fallait-il habiliter les autorités du sud du pays à se départir des prescriptions du bail fédéral, d'application obligatoire pour l'essentiel². Dont acte : le Gouvernement wallon « fixe, *s'il échet par dérogation aux dispositions du Code civil* [aujourd'hui : du décret relatif au bail d'habitation], les conditions d'accès, de location ou d'occupation d'un logement géré ou construit par la Société [wallonne du logement] ou par une société de logement de service public », autorise le Code wallon de l'habitation durable³. *Lex specialis derogat legi generali*, en quelque sorte. Seule contrainte pour l'exécutif wallon : avoir recueilli « l'avis » préalable de la Société wallonne du Logement, à moins qu'il n'agisse directement « sur la proposition » de celle-ci⁴.

L'habilitation a produit son effet manifestement puisque, très vite, des réglementations wallonnes ont suivi en matière de bail social⁵, l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 constituant le dernier texte (organique) en date. Il y a plus : on trouve dans ces instruments régionaux des accents propres... et totalement exorbitants du régime locatif normal, comme la fixation du loyer en fonction des revenus du locataire⁶, l'obligation d'occuper le bien attribué⁷, le « libre accès au logement » à laisser dans certaines circonstances au bailleur⁸ ou encore la durée imposée (nécessairement indéterminée *ab initio*⁹, de neuf ans ensuite¹⁰).

1. Art. 6, § 1^{er}, IV, 2°, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, *M.B.*, 15 août 1980.

2. Art. 12 ancien de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil.

3. Art. 94, § 1^{er}, al. 1^{er}.

4. Cf. l'entame de l'art. 94, § 1^{er}, al. 1^{er}, du Code wallon de l'habitation durable.

5. Voir successivement l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 19 mai 1983 relatif aux locations des logements gérés par la Société nationale du Logement ou par les sociétés agréées par celle-ci, *M.B.*, 5 novembre 1983, l'arrêté de l'Exécutif régional 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-ci, *M.B.*, 29 octobre 1991, l'arrêté du Gouvernement wallon du 1^{er} juin 1995 relatif à la location de logements gérés par la Société régionale wallonne du Logement ou par les sociétés agréées par celle-ci, à des personnes morales à des fins d'action sociale, *M.B.*, 8 septembre 1995 et l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 relatif à la location de logements sociaux gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés agréées par celle-ci à des personnes morales à des fins d'action sociale, *M.B.*, 9 avril 1999.

6. Art. 29 et s. de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

7. Voir l'art. 4, al. 1^{er}, du « contrat-type de bail » porté par l'annexe 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

8. Art. 11, § 6, du « contrat-type de bail » porté par l'annexe 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

9. Art. 6, al. 3, du bail-type porté par l'arrêté ministériel du 15 juin 2001 établissant le contrat-type de bail régissant la location des logements sociaux gérés par les sociétés de logement de service public, *M.B.*, 27 juillet 2001 (pour les baux conclus avant le 1^{er} janvier 2008 à tout le moins : art. 57 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007).

10. Art. 24 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 et art. 6, al. 3, du « contrat-type de bail » porté par l'annexe 5 du même arrêté.

5. Ce principe, toutefois, peut aussi être lu en creux (et c'est le troisième temps) : les éléments de la relation contractuelle qui ne seraient *pas* traités par la réglementation relative à la location dans le secteur du logement social restent soumis alors à la législation générale sur le bail – fédérale¹ (à l'époque) ou régionale (aujourd'hui). À cet égard, la convention-type en vigueur dans le logement social à Bruxelles, par exemple, se montre limpide : « 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 et la réglementation spécifique à la Société du Logement de la Région bruxelloise et à ses sociétés immobilières de service public ainsi que par les dispositions du présent bail qu'elle ne prohibe pas »². On ne dit pas autre chose au nord du pays : « Pour les aspects qui ne sont pas réglés au titre VII du Code flamand du Logement ou à ses arrêtés d'exécution, les dispositions de la section 1^{re} (Dispositions générales relatives à la location de biens immobiliers) du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil et du Décret flamand sur la location d'habitations sont d'application, si elles ne dérogent pas aux règlements précités »³.

6. En Wallonie, ce principe est décliné explicitement pour les logements « à loyer d'équilibre » par exemple⁴. Également donnés à bail par la société de logement de service public mais suivant des modalités différentes (que celles du logement social *sensu stricto*), ces biens⁵ ont pour caractéristique de voir « le montant du loyer de base [être] déterminé par comparaison avec la valeur locative d'un logement similaire dans la commune »⁶. Surtout, « les relations entre la société et ses locataires sont régies *par le Code civil* », expose, par contraste, le Gouvernement wallon⁷. Puisque les habitations sont de toute façon destinées à un public plus en fonds, moins spécifique, l'exécutif n'a pas jugé utile ici de concevoir un régime *sui generis* ; et, pour éviter tout vide juridique, il renvoie à la législation générale sur le bail⁸ (...au décret du 15 mars 2018, faudrait-il corriger aujourd'hui).

1. Pas plus que le décret wallon du 15 mars 2018, la loi fédérale du 20 février 1991 n'évoquait le logement social en effet (pour le soustraire à son champ d'application par exemple).

2. Art. 33 du bail-type (à durée indéterminée et déterminée) établi par les annexes n° 3 et 6 respectivement de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 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.*, 14 novembre 1996.

3. Phrase incluse dans le chapeau « À titre d'information : caractéristiques de la location sociale », qui ouvre le bail-type applicable au secteur du logement social en Flandre (annexes n° 1 et 1bis de l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007 réglementant le régime de location sociale et portant exécution du titre VII du Code flamand du Logement, *M.B.*, 7 décembre 2007).

4. Voir l'intitulé du titre IV de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

5. Ces biens étaient subventionnés *ab initio* comme des logements sociaux (ou moyens), pour lesquels toutefois la S.L.S.P. avait obtenu une dérogation ministérielle.

6. Art. 43, § 1^{er}, al. 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

7. Art. 45, § 1^{er}, al. 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007, souligné par nous.

8. À l'exception de deux dispositions régionales, « sans préjudice » desquelles le Code civil s'applique (art. 45, § 1^{er}, al. 1^{er}, *in limine*, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007).

7. Parfois énoncé en termes exprès, comme on vient de le voir, ce précepte vaut également sous sa forme implicite : les points de la relation locative sociale qui resteraient non réglementés par l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 demeurent assujettis au décret wallon du 15 mars 2018, *même sans indication en ce sens*. Une question suit naturellement : l'arrêté sur la location sociale est-il exhaustif ? Car, à défaut, le décret sur le bail viendrait « boucher » les trous. Reprenons dès lors, à frais nouveaux, l'interrogation de départ relative à l'application du décret du 15 mars 2018 à la matière du bail social : seule une analyse casuistique fine, qui requiert de passer au crible l'arrêté du 6 septembre 2007, est susceptible d'apporter des éléments de réponse. Livrons-nous y dès lors.

§ 2. Leur application

8. L'arrêté du 6 septembre 2007 et son bail-type, force est de le constater, couvrent très largement le spectre, qu'il s'agisse de la durée du bail¹, du loyer², de la garantie locative³, de l'état des lieux⁴, des réparations⁵, du décès du preneur⁶, de l'assurance incendie⁷, ... Du reste, certaines des dispositions du décret présentées comme novatrices reproduisent en réalité des solutions en vigueur dans le domaine du logement social depuis longtemps ; songeons à cet égard à l'assurance incendie (rendue obligatoire pour le preneur)⁸ et au décès du locataire (qui entraîne dissolution automatique du bail)⁹, entre autres. Par ailleurs, l'une ou l'autre disposition du décret se révèle totalement inadaptée au contexte du logement public ; il en va ainsi par exemple de l'affichage obligatoire de la hauteur du loyer (dans « toute communication publique ou officielle de mise en location »¹⁰), puisque le loyer afférent à une habitation sociale dépend notamment des revenus du preneur¹¹ – encore inconnus fatalement au moment de la mise en location¹².

1. Art. 6, al. 3, du « contrat-type de bail » porté par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 et art. 24, § 1^{er} et 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

2. Art. 29 et s. de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

3. Art. 10 et 22 du « contrat-type de bail » porté par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

4. Art. 2 et 21 du « contrat-type de bail » porté par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

5. Art. 11 du « contrat-type de bail » porté par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

6. Art. 17bis du « contrat-type de bail » porté par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007. Voir Civ. Mons, 19 avril 2013, *J.L.M.B.*, 2015, p. 827.

7. Art. 16 du « contrat-type de bail » porté par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

8. Art. 17, § 2, du décret du 15 mars 2018.

9. Art. 46 du décret du 15 mars 2018.

10. Art. 5, § 1^{er}, 1°, du décret du 15 mars 2018.

11. Art. 29, § 1^{er}, al. 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

12. Une simulation (de loyer) est néanmoins effectuée à la demande du demandeur, pour lui permettre de prendre position.

V.2.1. – LÉGISLATION(S) APPLICABLE(S)

Deux points, toutefois, peuvent faire débat : l'enregistrement du bail et la prorogation du bail pour circonstances exceptionnelles. Détaillons-les.

A. L'enregistrement du bail

9. Commençons par l'enregistrement du bail. Certes, cette procédure semble avoir moins d'utilité ici dans la mesure où elle a vocation à consolider le séjour du preneur dans un logement qui viendrait à être vendu à un tiers¹... hypothèse qui n'a pas lieu d'être dans le secteur du logement social². Certes encore, l'exécutif wallon a consacré un article du bail social type à cette question³.

Cette double circonstance ne suffit cependant pas, selon nous, à écarter purement et simplement le décret du 15 mars 2018. D'abord parce que, singulièrement indigent⁴, l'article en question (qui se contente d'énoncer « Les formalités d'enregistrement sont à charge de la société ») n'a rien de la disposition exhaustive qui viderait la législation générale de sa compétence ou de son contenu en quelque sorte ; du reste, s'il faut le comprendre comme assignant la charge de l'enregistrement au bailleur (social), cet articulet ne contrevient en rien au décret, que du contraire⁵.

Ensuite, parce que l'article en question est énoncé au titre des « dispositions fiscales » (aux côtés du précompte immobilier)⁶ ; n'oublions pas en effet que l'enregistrement est d'abord une matière fiscale et que c'est au sein du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe (auquel renvoie le décret d'ailleurs⁷) qu'il convient de trouver le régime relatif aussi bien au taux du droit d'enregistrement (devenu gratuit⁸) qu'au délai pour procéder à cet enregistrement (deux mois⁹), à la procédure pour ce faire (possible « par signature

1. Art. 63, al. 1^{er}, du décret du 15 mars 2018 (à lire de manière combinée avec l'art. 53 du même texte).

2. Des ventes peuvent certes intervenir, mais au profit de l'occupant du bien.

3. L'art. 25, § 2, du « contrat-type de bail » porté par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

4. Quoique, sinon précurseur, pris avec une belle réactivité par à rapport à l'imposition au bailleur par le législateur fédéral de l'obligation d'enregistrement du bail privé ; voir l'art. 35, al. 1^{er}, 7°, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe, introduit par la loi-programme (I) du 27 décembre 2006, *M.B.*, 28 décembre 2006.

5. « L'obligation d'enregistrement du contrat de bail repose sur le bailleur » (art. 53, première phrase, du décret du 15 mars 2018).

6. Cf. le chapeau de l'art. 25 du « contrat-type de bail » porté par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

7. « Après la période de deux mois visée à l'article 32, 5°, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe [...] » (art. 54, *in limine*, du décret wallon du 15 mars 2018).

8. Par application de l'art. 161, 12°, b), du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe (quelle que soit la région).

9. Art. 32, 5°, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe (quelle que soit la Région).

électronique »¹⁾ ou encore à l'amende associée au défaut d'enregistrement ou à l'enregistrement tardif (25 EUR²⁾). Mais le volet fiscal n'épuise pas la matière de l'enregistrement, tant s'en faut ; une dimension civile s'y est greffée en 2006³, puisque l'absence d'enregistrement autorise un départ prématuré du preneur, délié à cet effet de son double devoir d'attendre l'expiration du délai de préavis⁴ et de payer une indemnité éventuelle⁵. Cette faculté a été conservée par le législateur wallon, qui l'a juste subordonnée à l'envoi préalable⁶ par le locataire à son cocontractant d'une « mise en demeure d'enregistrer le bail » (laquelle doit être restée « sans suite utile » pendant un mois)⁷, tout en l'élargissant aux baux de courte durée⁸.

10. Il nous paraît difficile dès lors, en droit, de dénier cette faculté par principe au locataire social (placé dans une situation identique), vu l'absence de dérogation apportée par l'arrêté du 6 septembre 2007 aux dispositions civiles afférentes à l'enregistrement du bail. Mieux : la circulaire interprétative de l'arrêté du 6 septembre 2007 confirme que la S.L.S.P. doit enregistrer non seulement le bail (possibilité de le faire par voie électronique) mais également l'état des lieux (gratuitement si l'état des lieux est bien joint au contrat)⁹. Il ne faut pas oublier à cette occasion que le règlement d'ordre intérieur est obligatoirement annexé au bail¹⁰.

Il est vrai qu'au sein du décret de 2018, cette disposition sur l'enregistrement figure dans la partie dévolue spécifiquement aux baux de résidence principale, et pas dans ce socle plus large qu'est le droit commun du bail. Cet état de fait ne semble cependant pas pouvoir altérer notre raisonnement dans la mesure où,

1. Art. 2, al. 1^{er}, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe. Quelque peu laconiques, ces termes ont disparu par la suite (art. 75, 1^o et 3^o, de la loi du 22 décembre 2009 portant des dispositions fiscales et diverses, *M.B.*, 31 décembre 2009, err. 2 avril 2010 et 14 mars 2011), pour laisser place à une délégation plus large au Roi concernant la « dématérialisation » des actes soumis à la formalité de l'enregistrement (« Le Roi peut, pour les catégories qu'Il désigne, d'actes, d'écrits et de déclarations qui sont soumis à la formalité de l'enregistrement, déterminer qu'ils peuvent ou doivent être présentés à l'enregistrement en minute, expédition ou copie et de manière dématérialisée ou non » : art. 2, al. 3, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe) et, *in fine*, à un texte réglementaire plus détaillé : l'arrêté royal du 7 décembre 2016 portant règlement de la présentation de manière dématérialisée à la formalité de l'enregistrement de contrats de bail sous seing privé, *M.B.*, 20 décembre 2016. Concrètement, il est permis depuis de scanner son contrat de bail et de le « déposer » sur le site internet MyRent.
2. Art. 41, 1^o, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe (quelle que soit la Région).
3. Art. 73 de la loi-programme (I) du 27 décembre 2006, *M.B.*, 28 décembre 2006.
4. Il n'est point affranchi, en revanche, de l'obligation même de donner congé. *Cf.* entre autres N. BERNARD, *Bail d'habitation dans les trois Régions*, Bruxelles, Larcier, 2020.
5. *Cf.* art. 3, § 5, al. 3, de la section II du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil.
6. Via lettre recommandée.
7. Art. 54, *in fine*, du décret wallon du 15 mars 2018.
8. La formulation large utilisée (« le délai du congé et l'indemnité visée contractuellement, ou en vertu du présent décret » : art. 54 du décret wallon du 15 mars 2018) a pour effet d'englober tant le bail de neuf que celui de courte durée.
9. Annexe 2 de la circulaire adressée le 28 novembre 2007 par le Directeur général de la Société wallonne du logement aux sociétés de logement de service public, p. 23.
10. Art. 11, § 1^{er}, al. 2, du « contrat-type de bail » porté par l'annexe 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

précisément, le contrat de bail dans le parc social impose au locataire « d’occuper personnellement le logement, d’y résider et d’y élire domicile »¹, toutes activités qui évoquent sans coup férir la résidence principale (définie en effet – dans la législation organique sur les registres de la population – comme le lieu où « vit habituellement » un ménage²).

B. La prorogation du bail pour circonstances exceptionnelles

11. Second point à susciter le questionnement : la prorogation du bail pour circonstances exceptionnelles. Instituée par le législateur fédéral de l’époque³ (et dupliquée fidèlement par le décret wallon⁴), ce mécanisme permet de différer l’échéance du bail dans l’hypothèse où le preneur exciperait de circonstances d’une gravité particulière⁵. « Les circonstances exceptionnelles sont celles qui rendent problématique, pendant un certain temps, la perspective d’un déménagement ou la recherche d’un autre logement », expliquait l’auteur du texte fédéral de l’époque ; « elles visent, d’une part, des situations d’urgence, imprévisibles ou subites, d’autre part, des difficultés moins circonstanciées, telles que le grand âge du preneur dont il paraît nécessaire de permettre au juge de tenir compte dans la balance des intérêts respectifs des parties »⁶.

La procédure est la suivante. Le locataire doit ainsi adresser sa demande au bailleur au plus tard un mois avant l’expiration du bail⁷. Si le preneur échoue à convaincre son cocontractant, il lui est loisible de saisir le juge. Ce dernier a le pouvoir d’imposer la prorogation, mais uniquement après avoir pris en considération l’intérêt des deux parties, dont le « grand âge éventuel »⁸ de l’une ou l’autre d’entre elles ; il statue avec la finesse requise, en s’imprégnant au maximum des situations concrètes des acteurs en présence. Le cas échéant, le magistrat arrête la durée (déterminée) de la prorogation⁹. Par exception, le bail

1. Voir l’art. 4, al. 1^{er}, du « contrat-type de bail » porté par l’annexe 5 de l’arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

2. Art. 3, al. 1^{er}, de la loi du 19 juillet 1991 relative aux registres de la population et aux cartes d’identité et modifiant la loi du 8 août 1983 organisant un Registre national des personnes physiques, en vue d’imposer l’inscription aux registres de la population des personnes n’ayant pas de résidence en Belgique, *M.B.*, 3 septembre 1991.

3. Art. 11, al. 1^{er}, de la section II du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil.

4. « Lorsque le bail vient à échéance ou prend fin par l’effet d’un congé, le preneur qui justifie de circonstances exceptionnelles peut demander une prorogation » (art. 56, al. 1^{er}, du décret wallon du 15 mars 2018).

5. La formulation neutre ou impersonnelle (« par l’effet d’un congé ») autorise le locataire à briguer comme avant une prorogation quand bien même il serait l’auteur dudit congé (fût-ce dans le cadre d’un contre-préavis – réglé à l’art. 55, § 5, al. 3, du décret wallon du 15 mars 2018).

6. Projet de loi visant à renforcer la protection du logement familial, commentaire des articles, *Doc. parl.*, Chambre, sess. ord. 1990-1991, n° 1357/1, p. 26.

7. Art. 56, al. 2, du décret wallon du 15 mars 2018.

8. Art. 56, al. 3, première phrase, du décret wallon du 15 mars 2018.

9. Art. 56, al. 3, deuxième phrase, du décret wallon du 15 mars 2018. Si aucun seuil maximal n’est dicté par le texte wallon, la durée de cette prorogation est censée rester dans un rapport de juste proportion avec celle du bail initial.

prendra fin par la seule arrivée du terme de la prorogation, sans qu'il soit nécessaire d'adresser un nouveau congé. S'il l'estime « équitable », le juge peut octroyer en contrepartie de la prorogation une « augmentation de loyer » au bailleur qui en fait la demande¹. Il est permis également au magistrat de diminuer ou supprimer l'indemnité due par le bailleur² qui aurait résilié anticipativement un bail de neuf ans sans motif³. Enfin, si la prorogation du bail emporte théoriquement continuation de celui-ci, la cohérence commande que le preneur ayant brigué et obtenu une telle faveur se prive alors de la possibilité de mettre fin au bail (prorogé) de manière anticipée⁴ ; pour des motifs analogues (sanctuariser en quelque sorte le délai supplémentaire consenti par le juge au preneur), une même interdiction pèse sur le bailleur⁵.

12. Pour revenir à la question qui nous occupe, on ne voit pas ce qui autoriserait à priver le locataire social du bénéfice de cette procédure, puisque l'arrêté du gouvernement du 6 septembre 2007 n'y déroge aucunement ; il ne la mentionne même pas. Une telle exclusion se concevrait d'autant moins que le bailleur social est censé poursuivre une mission de service public⁶ (qui impose une considération soutenue pour le public fragilisé, raison d'être même des sociétés de logement)⁷ et que, parallèlement, le bailleur social dispose d'un nombre particulièrement étendu de motifs pour apporter un terme anticipé au contrat⁸ (en regard notamment de son homologue « privé »⁹).

SOUS-SECTION 2. LES DIFFÉRENTES SOURCES DU DROIT DU BAIL DE LOGEMENT SOCIAL

13. Cette importante précision faite sur l'application (résiduelle) du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, on se concentrera à partir d'ici sur la réglementation *spécifique* au logement social (au sens large). Il y a de la matière,

1. Art. 56, al. 3, troisième phrase, du décret wallon du 15 mars 2018. Aucune balise de fond n'est cependant donnée par le législateur pour arrêter ce loyer nouveau.

2. En vertu de l'art. 55, § 4, du décret wallon du 15 mars 2018.

3. Art. 56, al. 3, *in fine*, du décret wallon du 15 mars 2018.

4. Alors que ce droit existe tant dans le cadre d'un bail de neuf ans (art. 55, § 5, du décret wallon du 15 mars 2018) que de courte durée (art. 55, § 6, al. 4, du décret wallon du 15 mars 2018).

5. Voir sur cette question N. BERNARD, *Bail d'habitation dans les trois Régions*, Bruxelles, Larcier 2020 (à paraître).

6. Voir pour une illustration, J.P. Tourmai, 10 octobre 2017, *J.J.P.*, 2019, p. 471.

7. Cf. notamment L. THOLOMÉ, « La mission des sociétés d'habitations sociales à la lumière de la notion de service public », *Échos log.*, 2000, p. 151 et s., ainsi que N. BERNARD, « Le bail du logement social et le droit fondamental à un logement décent », *Le bail du logement social*, sous la direction de G. Benoît, N. Bernard *et al.*, Bruxelles, La Charte, 2009, p. 1 et s.

8. Art. 18, § 1^{er} à 3, du « contrat-type de bail » porté par l'annexe 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007. Voir *infra*, Section 2, n° 262 et s.

9. Art. 55, § 2, 3, 4 et 6, al. 5, du décret du 15 mars 2018.

V.2.1. – LÉGISLATION(S) APPLICABLE(S)

précisément, puisque celle-ci s'alimente à trois sources normatives principales¹ (et superposées) : un instrument de nature législative (les articles 86 à 174*bis* du Code wallon de l'habitation durable), des textes réglementaires (l'arrêté d'exécution du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 notamment) et des baux-types obligatoires pour le logement social au sens strict et le logement social étudiant (portés respectivement par les annexes 5 et 8 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007). Détaillons.

14. Instrument normatif suprême en matière de logement², le Code wallon de l'habitation durable ne contient quasiment aucune règle de fond relative au bail de logement social, se focalisant sur les acteurs³ plutôt que sur le régime locatif *in se*. En revanche, le législateur décretaal a confié au Gouvernement le soin d'arrêter les conditions d'accès au logement social et de location⁴. Plus précisément, ces conditions concernent :

- l'admission des candidats et les priorités d'accès ;
- le formulaire unique de candidature qui indique notamment la procédure, les voies de recours et l'adresse de la chambre de recours (visée à l'article 171*bis* du Code) ;
- la procédure d'admission ;
- les clauses des conventions de bail (conclues pour une durée déterminée ou indéterminée) ou des conventions d'occupation relatives :
 - à leur durée fixée en tenant compte, notamment, de l'âge ou du handicap des ménages locataires ;
 - aux conditions de résiliation (avec un moratoire sur les expulsions instauré entre le 1^{er} novembre et 15 mars de chaque année) ;
 - à la nature et au mode de calcul des charges ;
 - au mode de constitution, de versement et de libération de la garantie ;
 - à la procédure d'entrée et de sortie des lieux ;
 - aux obligations respectives des parties ;
 - aux sanctions ;
 - 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. Cette question est

1. Voir aussi les art. 40 et s. de l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2012 modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public et introduisant des règles pour les baux à durée indéterminée, *M.B.*, 30 août 2012 (sur l'imbrroglio juridique autour de la question du surloyer et des baux à durée indéterminée), ainsi que C.E. (VI), 10 décembre 2015, n° 233.199, Poulain et Ledoux. Sur le thème, *cf.* N. BERNARD et L. THOLOMÉ, « Logement social. Baux à durée indéterminée et sous-occupation : le surloyer est retoqué (une fois de plus) par le Conseil d'État ! », *Échos log.*, 2016/2, p. 42 et s.

2. Fors la Constitution, naturellement, ainsi que le droit supranational directement applicable.

3. Société wallonne du logement (art. 76 à 129 du Code wallon de l'habitation durable) et sociétés de logement de service public (art. 130 à 174*bis* du Code wallon de l'habitation durable).

4. Art. 94, § 1^{er}, al. 2, du Code wallon de l'habitation durable. Voir également l'art. 1^{er}, al. 3, du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

également évoquée par le bail-type, celui-ci précisant qu'elle fait l'objet de « règles spécifiques arrêtées par le Gouvernement wallon »¹.

– la procédure de recours.

15. Prié de concevoir de toutes pièces un régime locatif social, l'exécutif wallon s'est exécuté, par l'entremise de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999² (agrémenté d'un arrêté ministériel fixant le bail-type, plus de deux ans après – le 15 juin 2001³), suivi en cela par l'arrêté du 6 septembre 2007⁴, contenant à la fois la réglementation locative sociale *et* le bail-type.

16. Aussi précis soient-ils, les arrêtés du Gouvernement ne prétendent nullement à l'exhaustivité. Ce qui n'est pas réglé par eux est censé dès lors être traité directement par ces instruments particuliers que sont les baux-types. Pour les conventions conclues avant le 1^{er} janvier 2008, il s'agit du bail-type établi par l'arrêté ministériel du 15 juin 2001 (ou, plus loin encore, du bail-type porté par l'arrêté ministériel du 6 décembre 1983⁵) ; pour les autres contrats, signés depuis, on se référera à l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 (qui abroge l'arrêté ministériel de 2001⁶ et dont l'annexe n° 5 remplace le contrat-type précédent, pour les seuls nouveaux baux).

C'est expressément en tout cas « sur la base » de ce contrat standard que le patrimoine locatif public est proposé à la population concernée, dictent à la fois l'arrêté du Gouvernement du 25 février 1999⁷ et celui du 6 septembre 2007⁸. Sans craindre la redondance, l'arrêté ministériel du 15 juin 2001 explique pareillement que c'est « sur la base du contrat-type de bail » figurant en annexe que les sociétés de logement de service public donnent en location les logements sociaux qu'elles gèrent⁹.

1. Art. 1^{er}, al. 3, du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

2. Arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 relatif à la location des logements sociaux gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public, *M.B.*, 9 avril 1999.

3. Arrêté ministériel du 15 juin 2001 établissant le contrat-type de bail régissant la location des logements sociaux gérés par les sociétés de logement de service public, *M.B.*, 27 juillet 2001.

4. Arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public, *M.B.*, 7 novembre 2007.

5. Arrêté ministériel du 6 décembre 1983 établissant le contrat-type de bail régissant la location des logements gérés par la Société nationale du Logement ou par les sociétés agréées par celle-ci, *M.B.*, 6 mars 1984, modifié par l'arrêté du Gouvernement wallon du 10 juin 1993.

6. Art. 55 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

7. Art. 14, al. 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 relatif à la location de logements sociaux gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés agréées par celle-ci à des personnes morales à des fins d'action sociale, *M.B.*, 9 avril 1999.

8. Art. 24, § 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

9. Art. 1^{er} de l'arrêté ministériel du 15 juin 2001.

Conséquence logique : chaque contrat soumis par chaque société de logement à chacun de ses locataires est tenu de se conformer à ce modèle standard, « que la société doit respecter »¹. Partant, « toute clause contraire aux dispositions du contrat-type de bail est inopposable au locataire », avertissent en chœur l'arrêté du Gouvernement du 25 février 1999² et celui du 6 septembre 2007³.

17. On le voit, le bail social s'abreuve à la fois aux principes classiques du droit des contrats et, produit de l'État, à des impératifs plus verticaux destinés à donner chair au droit constitutionnel au logement⁴. On peut le regarder dès lors comme éminemment composite (ou, au choix, « hybride »⁵ ou « hétérogène »⁶). Ainsi que le reconnaît le juge de paix de Grâce-Hollogne, « le statut des baux d'habitation sociale est mixte et doit marier le droit public et le droit civil »⁷. *A contrario*, en ce qui concerne cette fois le logement à loyer d'équilibre (toujours géré par les sociétés de logement de service public et visant un public plus aisé), « les relations entre la société et ses locataires sont régies par le Code civil » pour l'essentiel⁸, comme on l'a vu⁹.

Ce n'est donc pas parce que la S.L.S.P. recourt à un instrument de type civiliste tel que le contrat de bail – mâtiné il est vrai d'éléments de droit public – qu'il peut s'affranchir des obligations inhérentes à la personne morale de droit public qu'elle est, et qu'elle reste¹⁰. « La circonstance que la société de logement social utilise des moyens contractuels civils pour réaliser le service public qui lui est confié ne la dispense pas des devoirs de bonne administration », souligne la jurisprudence¹¹. Pour ne prendre que cet exemple (certes emblématique), l'éventuelle expulsion du locataire défaillant ne pourra être décidée qu'au terme d'un minutieux examen du préjudice par lui subi de ce fait¹² ; et, en tout état de cause, aucune éviction n'aura lieu entre le 1^{er} novembre et le 15 mars de l'année suivante¹³.

1. Art. 1^{er}, al. 4, du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 et art. 1^{er}, al. 4, du bail-type établi par l'arrêté ministériel du 15 juin 2001.

2. Art. 14, al. 3, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999.

3. Art. 24, § 7, al. 3, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

4. Cf. l'art. 23, al. 3, 3°, de la Constitution.

5. 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. 160 et s.

6. F. NAVEZ, « Le caractère hétérogène des règles applicables aux rapports entre le locataire d'une habitation sociale et la société bailleuse », *Logement social : un état des lieux pour demain*, Bruxelles, La Charte, 1999, p. 129 et s.

7. J.P. Grâce-Hollogne, 16 mai 2000, *J.L.M.B.*, 2000, p. 1341.

8. Art. 45, § 1^{er}, al. 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

9. Voir *supra*, Section 1^{re}, n° 6.

10. Art. 130, § 1^{er}, al. 1^{er}, du Code wallon de l'habitation durable.

11. J.P. Grâce-Hollogne, 29 novembre 2001, *J.L.M.B.*, 2002, p. 1810.

12. Voir notamment N. BERNARD et L. LEMAIRE, *Expulsions de logement, sans-abrisme et relogement*, Bruxelles, Larcier, 2010, p. 117 et s.

13. Art. 94, § 1^{er}, al. 2, 3°, *litt. a*, du Code wallon de l'habitation durable. Voir *infra*, Section 2, n° 293 et s.

18. Une dernière précision, avant d'entamer l'examen du régime locatif social *sensu stricto*, doit encore être apportée, relativement au spectre temporel en quelque sorte de la présente contribution. Décision a été prise de limiter le propos à l'arrêté du 6 septembre 2007, lequel gouverne donc les baux signés à partir du 1^{er} janvier 2008¹. Un quadruple motif appuie ce choix. Tout d'abord, dédoubler chaque explication de l'arrêté de 2007 avec une comparaison avec celui de 1999 ferait prendre à notre contribution des proportions inquiétantes, qui dépasseraient le cadre (et l'esprit) de la collection *Baux. Commentaire pratique*. Ensuite, c'est la bouteille à encre, avouons-le, pour ce qui est du régime juridique applicable aux baux conclus avant le 1^{er} janvier 2008 (avec un arrêté de 1999 dont on n'est pas certain qu'il soit encore opérant²). Par ailleurs, et ici la chose est sûre, le Gouvernement wallon a décidé en 2012 d'étendre l'application de pans entiers de l'arrêté de 2007 aux contrats plus vieux³. Enfin, chaque jour qui passe gonfle le nombre des contrats signés sous l'empire de l'arrêté de 2007 (puisque les nouveaux locataires signent une convention de ce type fatalement) et, en sens inverse, amenuise le volume des anciens baux (dès lors que les locataires âgés qui décèdent laissent leur place à un entrant – et l'on sait que les seniors forment entre un tiers et la moitié du public dans les S.L.S.P.⁴).

1. Art. 57 et 61, § 1^{er}, de l'arrêté du gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

2. Certes, une circulaire interprétative interne au secteur du logement social assure que les baux conclus avant l'entrée en vigueur de l'arrêté de 2007 (1^{er} janvier 2008) restent intégralement soumis au régime antérieur (annexe 2 de la circulaire adressée le 28 novembre 2007 par le Directeur général de la Société wallonne du logement aux sociétés de logement de service public, p. 23). Cette solution se heurte néanmoins à la formulation littérale (ou la non formulation) de l'arrêté de 2007 : ce dernier non seulement se tait sur la question mais aussi dispose, expressément, que sont bien abrogés l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 aussi bien que l'arrêté ministériel du 15 juin 2001, sans qu'il ne soit nulle part question d'un régime transitoire spécifique pour les anciennes conventions (art. 55, 1^{er} et 5^e tirets, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007).

3. Art. 42bis de l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 octobre 2012 modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2012 modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public et introduisant des règles de mutation pour les baux à durée indéterminée, *M.B.*, 15 octobre 2012.

4. 42 % des locataires sociaux ont plus de soixante ans en effet (*Rapport d'activités 2019* de la Société wallonne du logement, p. 35).

V.2.1. – LÉGISLATION(S) APPLICABLE(S)

Section 2

Logement social

SOUS-SECTION 1^{RE}. CONDITIONS D'ACCÈS AU LOGEMENT

1. En droit commun, le bailleur choisit librement son locataire (sauf application des dispositions anti-discrimination¹). Il n'en va évidemment pas de même dans le parc public, où des conditions – de procédure aussi bien que de fond – liées à l'octroi d'un logement social ont été strictement déterminées. Schématiquement, les conditions pour accéder au logement social sont de deux ordres : niveau de revenus et non-propriété.

§ 1^{er}. Revenus

2. Qui est admis à briguer un logement social ? Pendant longtemps, le logement social était d'abord dévolu aux défavorisés. Puis, comme déjà dit², le secteur a pris le parti de s'ouvrir à des ménages moins paupérisés, pour des raisons de rentabilité financière et de mixité sociale. Aux côtés du logement social *sensu stricto* (maintenu intact), deux nouvelles catégories de biens ont fait leur apparition : le logement « moyen »³ et le logement « à loyer d'équilibre »⁴. S'adressant à des locataires davantage en fonds (le logement moyen par exemple étant – logiquement – destiné à des ménages « à revenus moyens »⁵), ces habitations sont gérées par les S.L.S.P. aussi, tout en jouissant de certaines règles particulières (le loyer par exemple, sensiblement plus élevé).

Certes, l'institution du « logement moyen » en tant que telle a disparu⁶ (en 2012⁷). Toutefois, elle a légué en quelque sorte son plafond élevé de revenus aux autres habitations ; désormais, tout ménage dont les revenus vont jusqu'à la limite haute

1. Cf. entre autres le décret du 6 novembre 2008 relatif à la lutte contre certaines formes de discrimination, *M.B.*, 19 décembre 2008. Voir sur le thème N. BERNARD, « Les loi anti-discrimination et le secteur du logement (privé et social) », *De nieuwe federale antidiscriminatie-wetten – Les nouvelles lois luttant contre la discrimination*, sous la direction de S. Van Drooghenbroeck et al., Bruxelles, La Chartre, 2008, p. 797 et s., notamment.

2. Voir *supra*, introduction n° 2.

3. Art. 36 et s. anciens de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

4. Art. 42 et s. de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

5. Voir, pour un chiffrage desdits revenus, l'art. 1^{er}, 31° ancien, du Code wallon de l'habitation durable.

6. Les logements moyens déjà loués au moment de la suppression sont restés cependant soumis au régime antérieur.

7. Art. 25 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2012 modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public et introduisant des règles pour les baux à durée indéterminée, *M.B.*, 30 août 2012.

des revenus moyens (on dit aujourd'hui « ménage de catégorie 3 »¹) est éligible à un logement social². Concrètement, le niveau maximal de revenus associés à ces ménages de catégorie 3 s'élève à 41 000 EUR (majorés de 1860 EUR par enfant à charge)³ pour la personne seule et, pour les personnes unies ou non par des liens de parenté mais qui « vivent habituellement ensemble »⁴, à 50 000 EUR (majorés de 1860 EUR par enfant à charge)⁵ ; il s'agit, dans les deux cas, des « revenus annuels imposables globalement »⁶. Tel est donc le plafond pécuniaire général pour accéder au parc social aujourd'hui.

3. Contrepartie de cette sorte d'universalisme (relatif) à l'entrée du logement social⁷, l'attribution des logements se fait, elle, prioritairement en faveur des ménages de catégorie 1 (les anciens ménages « en état de précarité »⁸) – avec un quota de 50 % minimum des logements qui leur reviennent⁹. On y reviendra¹⁰.

§ 2. *Non-propriété*

4. Classiquement, le logement social est destiné à ceux qui ne peuvent, par leurs moyens propres, accéder à un logement décent et accessible financièrement. Ensuite de quoi, pour être éligible, le candidat-locataire doit répondre à cette exigence patrimoniale angulaire consistant à ne pas détenir un logement en pleine propriété ni en usufruit, énonce le Code de l'habitation durable¹¹. Et cette condition doit être satisfaite non seulement pendant la procédure d'octroi du bien (introduction de la demande, confirmation de la candidature et attribution du logement) mais, également, tout au long de l'exécution du bail¹².

Partant, le locataire social (ou l'un des membres du ménage) qui, durant le bail, acquiert « la jouissance entière d'un logement en propriété, usufruit ou emphytéose », est tenu alors par le bail-type de notifier cette acquisition dans le mois à la société de logement¹³. Cette circonstance autorise celle-ci à mettre fin au

1. Art. 1^{er}, 31^o, du Code wallon de l'habitation durable.

2. Art. 3, § 2, al. 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

3. Aujourd'hui, 42 400 et 2500 EUR respectivement.

4. Au sens de l'art. 3 de la loi du 19 juillet 1991 relative aux registres de la population et aux cartes d'identité et modifiant la loi du 8 août 1983 organisant un registre national des personnes physiques, en vue d'imposer l'inscription aux registres de la population des personnes n'ayant pas de résidence en Belgique, *M.B.*, 3 septembre 1991.

5. Aujourd'hui, 51 300 et 2500 EUR respectivement.

6. Art. 1^{er}, 31^o, al. 1^{er}, du Code wallon de l'habitation durable.

7. Au stade de la candidature plus exactement.

8. Art. 1^{er}, 29^o ancien, du Code wallon de l'habitation durable.

9. Art. 22, 1^o, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

10. Voir *infra*, Section 2, n^o 36.

11. Cf. les al. 2 des 29^o, 30^o et 31^o de l'art. 1^{er} du Code wallon de l'habitation durable, à lire en combinaison avec l'art. 3, § 2, al. 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

12. Cf. les 1^o à 4^o de l'art. 3, § 2, al. 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

13. Art. 5 du bail-type établi par l'annexe n^o 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

bail¹. On peut cependant se demander pourquoi l’emphytéose fait son apparition au sein de cet instrument réglementaire qu’est le bail-type² alors que la norme supérieure (le Code de l’habitation durable, de niveau législatif³) ne l’évoque nullement⁴.

5. Des exceptions sont cependant aménagées. Par le Code de l’habitation durable tout d’abord⁵, puisque ne sont pas pris en compte le logement non améliorable ou inhabitable dont le locataire social serait propriétaire ou usufruitier (l’intéressé étant de toute façon dans l’incapacité d’y séjourner), ni le bien dont le preneur a confié la gestion à un « opérateur immobilier » (ce qui, vu la nature sociale de ce type d’acteur⁶, exclut tout but de lucre) ; ce, sans compter que l’exemption peut jouer aussi « dans des cas spécifiques déterminés par le Gouvernement » (sans autre forme de précision)⁷.

« N’est pas considéré comme titulaire de droits réels sur un logement, le propriétaire d’une caravane, d’un chalet ou d’un abri précaire, qu’il occupe à titre de résidence principale ou domicilié dans une zone définie par le plan ‘Habitat permanent’ », ajoute l’arrêté du 6 septembre 2007⁸. Une (courte) explication s’impose : le phénomène de l’habitat dit permanent concerne une dizaine de milliers de personnes vivant à l’année au sein de zones de loisir situées en Wallonie, dans des caravanes ou chalets généralement (ne remplissant pas toutes les critères de salubrité)⁹. Surtout, il est permis de s’étonner de voir dans

1. Sur pied de l’art. 18, § 2, 1^o, du bail-type établi par l’annexe n° 5 de l’arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

2. Parce que porté par l’arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 (à l’annexe n° 5).

3. Parce qu’institué *ab initio* par le décret wallon du 29 octobre 1998, M.B. 4 décembre 1998.

4. Certes, l’emphytéose a vocation à conférer à son titulaire la propriété (temporaire) des bâtiments implantés sur le sol d’un autre, ce qui pourrait expliquer l’incise litigieuse, mais il faut savoir que si les constructions sont *préexistantes* à la naissance du droit, l’intéressé doit en payer la valeur pour en devenir le maître. Cf. N. BERNARD, *Le droit des biens après la réforme de 2020*, Limal, Anthemis, 2020 (à paraître).

5. Voir les al. 2 des 29^o, 30^o et 31^o de l’art. 1^{er} du Code wallon de l’habitation durable.

6. On vise par là en effet un pouvoir local, une régie autonome, la Société wallonne du logement, une société de logement de service public, le Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie, une agence immobilière sociale, une association de promotion du logement ou encore la Société wallonne du Crédit social (art. 1^{er}, 23^o, du Code wallon de l’habitation durable).

7. Aucun arrêté en ce sens n’a cependant été pris à notre connaissance.

8. Art. 3, § 2, al. 2, de l’arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

9. Cf. sur la question C. DELFORGE, « L’habitat permanent en Région wallonne : où en est-on ? », *R.D.C.*, 2018/2, p. 3 et s., S. MILLER, « La problématique de l’habitat permanent en Flandre et en Wallonie », *Amén.*, 2013, p. 141 et s., D. PRAILE, « Caravanes et chalets en zones de loisirs : vers la reconnaissance d’un habitat jugé hors norme », *La norme à l’épreuve de l’habitat alternatif*, sous la direction de N. Bernard, Bruxelles, La Charte, 2012, p. 9 et s., N. BERNARD, « La problématique des campings permanents en Wallonie. Zones de non droit ou lieux d’expérimentation sociale ? », *Les coopératives d’habitants. Méthodes pratiques et formes d’un autre habitat populaire*, (Dir. Y. MAURY), Bruxelles, Bruylant, 2009, p. 345 et s. ainsi que N. BERNARD, « De l’inscription provisoire (dans les registres de la population) d’une personne habitant un parc résidentiel : une confirmation sur le principe et, à propos du recours, un revirement de jurisprudence », *Droit communal*, 2015/2, p. 25 et s.

l'arrêté d'exécution une formule (être « titulaire de droits réels ») qui à la fois ne se trouve pas dans la norme législative d'habilitation (le Code de l'habitation durable) et va *au-delà* de ce que celle-ci prescrit¹ (le Code n'évoquant en effet que la propriété et l'usufruit, alors qu'on trouve aussi, au titre des droits réels, l'emphytéose² et la superficie par exemple³).

6. Voilà pour la théorie ; mais comment, en pratique, le bailleur peut-il vérifier le respect par le locataire de cette exigence de nature patrimoniale ? « Cette condition », assure le Commentaire des articles de l'arrêté du 6 septembre 2007, « sera contrôlée sur la base d'une déclaration sur l'honneur vérifiée auprès du Ministère des Finances faisant apparaître que le locataire ou un des membres de son ménage détient ou non un logement en pleine propriété ou en usufruit ».

SOUS-SECTION 2. CARACTÈRE PROPORTIONNÉ DU LOGEMENT

§ 1^{er}. Description du régime

7. L'une des dimensions de la mission de service public remplie par les sociétés de logement social consiste à garantir au locataire et à son éventuelle famille une intimité suffisante dans l'habitation louée. Partant, un bien ne peut être attribué au candidat – aussi avancé soit celui-ci dans le classement – que s'il est « proportionné » à sa composition de ménage et, concrètement, compter un nombre de chambres déterminé⁴.

Pour mériter la qualification de « proportionné », le logement doit comprendre⁵ :

- une chambre pour la personne isolée ;
- une chambre pour le couple marié (ou composé de personnes qui vivent ensemble maritalement) ;
- une chambre supplémentaire lorsque le preneur ou son conjoint (ou la personne avec laquelle il vit maritalement) a plus de 65 ans ;
- une chambre supplémentaire pour le couple marié (ou composé de personnes vivant ensemble maritalement) lorsque l'un des membres est handicapé (ou,

1. Il est vrai cependant que l'arrêté poursuit en précisant : « le *propriétaire* d'une caravane, d'un chalet ou d'un abri précaire » (art. 3, § 2, al. 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007, souligné par nous).

2. Voir *supra*, Section 2, n° 4.

3. À l'instar de l'emphytéose, le droit de superficie confère à son titulaire la propriété (temporaire) des bâtiments implantés sur le sol d'un autre, ce qui pourrait expliquer l'incise litigieuse, mais si les constructions sont *préexistantes* à la naissance du droit réel, l'intéressé doit en payer la valeur pour en devenir le maître (art. 7 de la loi du 10 janvier 1824 sur le droit de superficie). À partir du 1^{er} septembre 2021, toutefois, cette condition de règlement préalable de la valeur tombera (art. 3.179, al. 1^{er}, du nouveau Code civil et art. 39 de la loi du 4 février 2020 portant le livre 3 « Les biens » du Code civil, *M.B.*, 17 mars 2020). Cf. sur cette question N. BERNARD, « Emphytéose et superficie », *Le droit des biens réformé* (sous la direction de N. Bernard), Bruxelles, Larcier, 2020 (à paraître).

4. Art. 1^{er}, 15°, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

5. Voir les *litt.* a à d de l'art. 1^{er}, 15°, al. 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

« dans les cas spécifiques de même nature, sur décision motivée de la société ») ; notons toutefois que cette chambre supplémentaire ne peut être cumulée avec celle qui serait accordée en vertu du cas de figure précédent¹.

8. Des règles spécifiques concernant les enfants éventuels s'appliquent en sus, puisque sont requis² :

- une chambre pour un enfant unique ;
- deux chambres pour deux enfants de même sexe s'ils ont plus de dix ans et minimum cinq ans d'écart ;
- deux chambres pour deux enfants de sexe différent si l'un d'entre eux a plus de 10 ans ;
- une chambre par enfant handicapé.

9. On le voit, ce standard de référence qu'est le logement proportionné est défini essentiellement au regard d'un nombre adéquat de chambres. Et il ne s'agit pas d'un simple minimum à atteindre : si le nombre de chambres *excède* le seuil prévu en fonction de la composition du ménage, le logement ne pourra prétendre au qualificatif « adapté ». Une terminaison du bail social pourrait s'en suivre³.

10. Aux règles (relativement strictes) relatives au caractère proportionné du logement, le Gouvernement wallon autorise la S.L.S.P. à déroger, moyennant décision « motivée » du comité d'attribution⁴. Quatre hypothèses sont prévues⁵ :

- quand la composition de famille nécessite un logement de cinq chambres ou plus et que le ménage a sollicité une dérogation⁶ au moment de l'introduction de sa candidature⁷ ;
- lorsque le ménage a accepté au moment de l'introduction de sa candidature que deux enfants de même sexe – de plus de dix ans et avec cinq ans d'écart ou plus – dorment dans la même chambre⁸ ;
- « dans des cas exceptionnels » non autrement définis (et, en sus, sur avis conforme du « Commissaire de la Société wallonne »⁹) ;
- pour « un ensemble de logements collectifs partageant des espaces communaux » (sur avis conforme ici aussi du Commissaire de la Société wallonne de logement).

1. Art. 1^{er}, 15°, al. 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

2. Art. 1^{er}, 15°, al. 1^{er}, *litt.* e, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

3. Art. 18, § 2, 2°, du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

4. Art. 1^{er}, 15°, al. 4, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

5. Voir les *litt.* a à d de l'art. 1^{er}, 15°, al. 4, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

6. Portant sur un différentiel d'une chambre maximum.

7. Ce cas de figure empêche cependant le ménage concerné de formuler une demande de mutation (en vue de quitter un logement non proportionné) avant la fin de la troisième année d'occupation du logement.

8. Cette dérogation prohibe ici aussi tout dépôt d'une demande de mutation pendant les trois premières années.

9. Lire : Société wallonne du logement (organisme faîtier du logement social en Wallonie).

11. À titre empirique, relevons que 47 % des locataires sociaux habitent dans un logement proportionné, là où 36 % sous-occupent leur bien (lequel est donc trop grand pour leur composition de ménage) et 17 % le sur-occupent (il manque des chambres)¹.

§ 2. *Commentaires*

12. La question de la famille et de sa composition revêt une importance particulière dans le secteur du logement social. C'est que le parc social, limité quantitativement² et soumis à une très forte pression³, est un bien public rare (et donc précieux), dont il convient de faire profiter le plus grand nombre de ménages, selon leurs besoins précis. Aussi, le bailleur social a pour charge d'en rationaliser l'occupation⁴, notamment en faisant correspondre aussi étroitement que possible le logement disponible au type de ménage demandeur ; pas question, autrement dit, d'attribuer un logement de trois chambres à une personne isolée, par exemple, ou de maintenir dans la même (grande) habitation sociale un couple dont les enfants ont quitté le nid familial depuis un certain temps. Ces raisons commandent de s'appesantir sur cette notion inédite de logement proportionné.

A. La définition du logement proportionné

13. Le candidat à une habitation sociale ne peut donc obtenir qu'un logement « proportionné », c'est-à-dire un « logement qui comprend un nombre de chambres correspondant à la composition du ménage »⁵. Plusieurs éléments, à cet égard, sont dignes d'intérêt. D'abord, le jeune couple (dont l'un des membres a moins de 35 ans) bénéficiait jusqu'en 2012 d'une chambre supplémentaire⁶ ; il s'agissait, par là, d'anticiper l'arrivée d'un enfant (et éviter à la famille un déménagement vers un bien plus adapté)⁷. Ce régime de faveur a disparu⁸ ; vu la pression actuelle sur le parc locatif social (si une moitié environ des candidats

1. *Rapport d'activités 2019* de la Société wallonne du logement, p. 36.

2. Seuls 5,3 % du parc immobilier global sont dédiés au logement social (source : Service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale).

3. Plus de quarante mille ménages patientent, de longues années souvent, dans la file d'attente du logement social (40 069 ménages très exactement en 2019, ce qui représente 91 987 personnes au total : *Rapport d'activités 2019* de la Société wallonne du logement, p. 2).

4. Au 1^{er} janvier 2016, par exemple, pas moins de 40 % des locataires sociaux wallons sous-occupaient ainsi leur logement (à savoir que celui-ci est devenu trop grand pour le ménage), le différentiel atteignant deux chambres minimum dans 12 % du parc global.

5. Art. 1^{er}, 15°, al. 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

6. Art. 1^{er}, 15°, al. 1^{er}, *litt. c* ancien, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

7. La réglementation n'imposait cependant pas qu'il s'agisse du *premier* enfant.

8. Art. 1^{er}, 1°, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2012 modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public et introduisant des règles pour les baux à durée indéterminée, *M.B.*, 30 août 2012.

n'a pas d'enfant, l'autre moitié en a – au moins un¹), il devenait difficile de continuer à octroyer des habitations contenant ainsi une chambre laissée vide – au cas où. Notons cependant que le projet de réforme précité² prévoit de rétablir cette faculté, si les *deux* membres du ménage ont moins de 35 ans.

Une explication, certes triviale, peut être avancée. La réforme de 2012 a eu pour conséquence de reporter vers les logements de deux chambres des ménages qui, avant, auraient obtenu un logement de trois chambres. Or, cette dernière catégorie de biens, quelque peu délaissée de ce fait, est surreprésentée au sein du parc social, pour des raisons historiques. Il fallait donc remettre en correspondance la demande et l'offre. Comme il est plus aisé dans l'immédiat de « jouer » sur la première que sur la seconde (modifier la composition du patrimoine immobilier d'une S.L.S.P. est une entreprise au – très – long cours en effet), décision a été prise de ramener les ménages en question vers ces logements de trois chambres ; ce qui, au passage, soulage la pression sur le segment des logements de deux chambres, particulièrement prisés.

14. En revanche, le locataire âgé de plus de 65 ans (seul ou en ménage) jouit d'une chambre supplémentaire³. Ce faisant, l'exécutif a voulu entériner une évolution sociétale significative, en permettant aux seniors d'accueillir leurs petits-enfants (dans de bonnes conditions). On se permettra toutefois de signaler que cette largesse s'octroie de façon *automatique*, sans nulle vérification par exemple de l'envie – en amont – des grands-parents en question d'accueillir leurs petits-enfants... ou non.

Ici aussi, une explication un peu terre-à-terre est possible : les S.L.S.P. comptent fort peu de logements d'une seule chambre. Pour éviter dès lors de trop solliciter ce segment, on en détourne les seniors, admis à briguer une habitation de deux chambres.

B. La cohabitation des enfants au sein d'une seule chambre

15. Si le bailleur social ne compte (fatalement) qu'une chambre par couple, qu'en est-il des enfants ? Précédemment, dans une fratrie comportant deux enfants de même sexe⁴, si l'un d'entre eux avait atteint dix ans, il requerrait une chambre individuelle⁵ (quitte – si le bail était déjà conclu – à contraindre la famille à migrer

1. Cf. le rapport *Les chiffres-clés du logement en Wallonie, quatrième édition* produit en 2019 par le Centre d'études en habitat durable, p. 169.

2. Voir *supra*, introduction, n° 5.

3. Art. 1^{er}, 15°, al. 1^{er}, *litt. c*, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

4. La question du partage d'une même chambre ne se pose qu'en présence de deux enfants maximum.

5. Lire en creux l'art. 1^{er}, 15°, al. 1^{er}, *litt. e*, 1^{er} tiret ancien, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

vers une autre habitation sociale). Et si les enfants étaient de sexe différent, la chambre autonome s'imposait dès que « l'un d'entre eux a plus de six ans »¹.

Ce régime, toutefois, a essuyé son content de critiques. Notamment, sa rigidité conduisait les familles nombreuses à patienter de nombreuses années sur le registre d'inscription, dans l'attente qu'un logement doté du nombre de chambres idoine se libère. Des aménagements s'indiquaient, indubitablement ; ils sont intervenus².

16. Depuis, et concernant tout d'abord les (deux) enfants de même sexe, ils ont droit à deux chambres « s'ils ont plus de dix ans et minimum cinq ans d'écart »³.

Cette disposition appelle un quadruple commentaire. D'abord, l'exécutif a manifestement entendu se rapprocher des normes « de configuration et surpeuplement » déjà en vigueur pour l'ensemble des logements wallons (locatifs ou acquisitifs)⁴.

Ensuite, la formulation retenue (« plus de dix ans ») peut prêter à confusion au regard du libellé précédent (« moins de dix ans ») ; dans la rigueur du texte, il faut bien en déduire que l'âge pivot pour revendiquer une chambre autonome a été reculé d'une année (onze ans), ce qui cadre du reste avec l'ambition de l'exécutif wallon d'introduire quelque souplesse⁵.

Par ailleurs, l'arrêté indique clairement que la séparation de la fratrie n'interviendra que lorsque *les deux enfants* auront atteint l'âge requis (dix ou onze ans, c'est selon), et plus uniquement un seul⁶.

Enfin, les enfants relativement proches en âge (moins de cinq ans d'écart⁷) ne jouiront *jamais* d'une chambre séparée ; ce, probablement parce que leurs corps

1. Art. 1^{er}, 15°, al. 1^{er}, *litt. e*, 2^e tiret ancien, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

2. Art. 1^{er}, 2°, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2012.

3. Art. 1^{er}, 15°, al. 1^{er}, *litt. e*, 2^e tiret, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

4. Art. 18, § 4, al. 1^{er}, 5°, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1^{er}, 19° à 22bis, du Code wallon du Logement, *M.B.*, 30 octobre 2007 (« le logement comporte un nombre suffisant de pièces à usage de chambre de telle sorte qu'un enfant de plus de 10 ans ne doive pas partager sa chambre avec un enfant de sexe différent »). Voir également l'art. 3bis du Code wallon de l'habitation durable.

5. Signalons cependant que le Directeur général de la Société wallonne du logement a pris dans la foulée une circulaire qui, à l'inverse, incline au statu quo, mobilisant expressément les termes « a atteint l'âge de dix ans [...] » (circulaire 2012/42 « Arrêtés du Gouvernement wallon des 19 juillet et 4 octobre 2012. Réforme locative » adressée le 30 novembre 2012 par Alain Rosenoer aux sociétés de logement de service public, annexe 2, p. 7). Toutefois, cette circulaire – qui n'est déjà pas une norme en soi – est censée se conformer à l'arrêté du 19 juillet 2012 ou, à défaut, rester inappliquée.

6. Ici aussi, toutefois, la circulaire précitée se place en clair porte-à-faux (« à partir du moment où l'un d'entre eux a atteint l'âge de dix ans [...] ») avec le texte réglementaire ; voir la circulaire 2012/42 du 30 novembre 2012, annexe 2, p. 7.

7. Ce laps de temps se calcule en jours (1826 maximum, très exactement). Voir la circulaire 2012/42 du 30 novembre 2012, annexe 2, p. 9.

évoluent plus ou moins en même temps. Au-delà de l'intimité des éléments d'une même fratrie, c'est donc le respect des développements physiques différenciés que le Gouvernement a cherché à garantir visiblement. Il ne faut toutefois pas perdre de vue que la taille des chambres dans le parc social (surtout ancien) est sensiblement *inférieure* à la superficie moyenne dans le parc privé.

17. Pour ce qui est, ensuite, des enfants de sexe *différent*, l'âge (pour pouvoir convoiter une chambre propre) a été significativement surélevé, passant de « plus de six ans » à « plus de dix ans »¹, ce qui traduit ici aussi le pragmatisme du Gouvernement. Lequel, au passage, aligne ce seuil sur celui qui est d'application aux enfants du même sexe.

Par rapport au régime afférent aux enfants du même sexe, deux différences notables de texte sont toutefois à souligner. Ici, c'est dès que « l'un » des enfants atteint cet âge que la chambre autonome s'impose (et pas les deux²). Il s'agit, par ailleurs, de la *seule* condition mise à l'obtention de celle-ci, ce qui signifie que, même proches en âge, les enfants auront droit à leur pièce à eux.

18. Une dernière question reste à instruire (mais elle vient chronologiquement en premier) : jusqu'à quand exactement est-on un enfant ? Ce statut, au sens de la réglementation locative sociale, est-il lié à l'âge (la minorité) ou, plus largement, à la filiation (sans limite d'âge) ? Si la seconde solution devait l'emporter, les fils et filles du locataire social seraient le cas échéant condamnés à habiter dans la même chambre *au-delà* de leurs 18 ans (tant qu'ils occupent en fait le logement social de leur auteur), ce qui confinerait à l'absurde puisque le besoin d'intimité s'exacerbe encore à l'âge adulte.

S'il l'esquisse³, l'arrêté ne se prononce malheureusement pas sur la question⁴. Il semblerait cependant que, dans la pratique, la limite (totalement informelle) de 25 ans s'applique – pour les enfants du même sexe à tout le moins⁵.

1. Art. 1^{er}, 15°, al. 1^{er}, *litt. e*, 3^e tiret, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

2. On a vu toutefois que la circulaire 2012/42 du 30 novembre 2012 développait une acception propre de cette condition...

3. Voir, dans un registre autre, l'art. 1^{er}, 8°, al. 1^{er}, *litt. a*, 1^{er} tiret, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007, qui évoque « l'enfant célibataire âgé de plus de 18 ans et de moins de 25 ans ».

4. Aussi, crédit doit être porté à la circulaire 2012/42 du 30 novembre 2012 d'avoir tranché la question (de manière médiane) : on est, sous cet angle, enfant jusqu'à 25 ans, âge à partir duquel la chambre séparée s'impose dans toutes les hypothèses (même en cas d'écart réduit entre membres d'une même fratrie (annexe 2, p. 7 et 9). Reste le problème récurrent que, en théorie, une circulaire n'a pas à ajouter une condition non explicitement prévue par l'arrêté...

5. Le plafond de 18 ans n'a pas été retenu car, vu la double condition de la mesure (les deux enfants doivent avoir chacun plus de dix ans et être séparés par cinq ans au moins), celle-ci n'aurait joui que de trois années d'application maximum (18-15 = 3).

19. Un constat émerge, en clôture de ce point : ce corps de règles se distingue par une singulière complexité. Aussi, le projet de réforme¹ entend apporter de la simplification : ce sera une chambre par enfant, sauf pour les enfants (non handicapés) de moins de dix ans qui partagent une chambre à deux. Telle est la nouvelle prescription générale. Au passage, le sexe de l'enfant n'entre plus en ligne de compte, on le voit. Les promoteurs de cette modification en escomptent une « lisibilité accrue de la norme »².

C. La garde alternée

20. En 2007, l'exécutif wallon a pris la mesure d'une autre évolution sociologique massive : l'émergence et la généralisation de la garde alternée des enfants, érigée aujourd'hui en norme par défaut³. En vue de permettre au parent divorcé (sous le mode de l'hébergement égalitaire) d'exercer son droit de garde, la société de logement social doit, pour l'attribution d'un logement, tenir expressément compte « du ou des enfants bénéficiant de modalités d'hébergement chez l'un ou l'autre des membres du ménage, actées dans un jugement »⁴. Autrement dit, on a institutionnalisé la possibilité de laisser inoccupées des chambres une semaine sur deux.

21. Elle aussi, cette disposition péchait par certains aspects. D'abord, cette (heureuse) prise en considération de la garde alternée ne valait *que pour l'attribution du logement*, et plus par la suite. Par voie de conséquence, le parent divorcé que la S.L.S.P.⁵ a officiellement autorisé à prendre à bail un logement trop grand en vue d'accueillir sa progéniture à mi-temps était bel et bien tenu, en théorie, de payer un surloyer (supplément de loyer à régler en cas d'occupation d'un logement non proportionné)⁶, tout en étant susceptible de voir son contrat prendre fin tous les trois ans⁷... autant de vicissitudes qui heurtent de front – plus, ruinent – l'objectif de départ⁸. Surabondamment, le logement dans lequel ce preneur aurait muté le cas échéant ne bénéficie normalement pas, lui, de la tolérance nouvelle, ce qui serait assurément fâcheux (en ce que cela réduirait les possibilités de déménager vers un bien davantage adapté).

1. Voir *supra*, introduction, n° 5.

2. Exposé du dossier de la note rectificative déposée en première lecture au Gouvernement wallon dont l'objet est le projet d'arrêté Gouvernement wallon relatif à la location des logements d'utilité publique par la Société wallonne du Logement et par les sociétés de logement de service public, p. 3.

3. Loi du 18 juillet 2006 tendant à privilégier l'hébergement égalitaire de l'enfant dont les parents sont séparés et réglementant l'exécution forcée en matière d'hébergement d'enfants, *M.B.*, 4 septembre 2006.

4. Art. 1^{er}, 15°, al. 2 ancien, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

5. Pour « société de logement de service public ».

6. Art. 35 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

7. Art. 18, § 1^{er} ancien, du « contrat-type de bail » porté par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

8. Même si une circulaire ministérielle pouvait toujours interdire aux S.L.S.P. de faire usage de leur faculté de résiliation triennale dans ce cas-là, par exemple.

Sur un autre plan, et il s'agit incontestablement d'une autre difficulté, seul le « jugement » était admis à acter la garde alternée. Or, d'autres modalités existent, comme l'acte notarié ou l'accord de médiation. La section de législation du Conseil d'État n'a d'ailleurs pas manqué de relever ce traitement discriminatoire¹. En tout état de cause, le jugement concerne fort peu les couples séparés mais non divorcés (parce que non mariés).

22. Soucieux de donner un effet utile à ce louable dispositif, l'exécutif wallon a retouché ce dernier², dans deux directions.

D'abord, ce n'est plus uniquement pour « l'attribution du logement » que la garde alternée devra être prise en considération ; « l'application de l'article 35 » (de l'arrêté du 6 septembre 2007, relatif au complément de loyer) sera également soumise à ce régime³. Et, au surplus, le prescrit nouveau concernera toute attribution de logement, que ce soit « suite à une nouvelle candidature *ou à une mutation* »⁴.

Ensuite, la garde alternée peut dorénavant être coulée « dans une convention notariée ou dans un accord obtenu par l'entremise d'un médiateur familial agréé »⁵, ce qui répond au problème soulevé plus haut.

D. Les dérogations

23. Pendant un certain temps, le Gouvernement wallon autorisait la S.L.S.P. à déroger aux règles du logement proportionné « dans des cas exceptionnels », et « sur la base d'une décision motivée, prise sur avis conforme du commissaire de la Société wallonne »⁶. Elle était également admise à le faire pour « un ensemble de logements collectifs partageant des espaces communautaires » (mais « avec l'approbation de la Société wallonne »)⁷.

24. Jugé trop restrictif, ce régime a subi des modifications. La double possibilité précitée de prendre des libertés avec la réglementation sort intacte de la réforme intervenue en 2012⁸, peu ou prou : c'est sur la base d'une décision motivée « du comité d'attribution » expressément (et non plus du conseil d'administration,

1. Exposé du dossier de la note déposée en troisième lecture au Gouvernement wallon relative au projet d'arrêté modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public, p. 3.

2. Art. 1^{er}, 3^o, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2012.

3. Art. 1^{er}, 15^o, al. 3, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

4. Art. 1^{er}, 15^o, al. 3, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007, souligné par nous.

5. Art. 1^{er}, 15^o, al. 3, *in fine*, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

6. Art. 1^{er}, 15^o, al. 3 ancien, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

7. Art. 1^{er}, 15^o, al. 4 ancien, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

8. Art. 1^{er}, 4^o, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2012.

comprenant des élus politiques, lui¹) que la S.L.S.P. accorde désormais les dérogations², et l'avis conforme du Commissaire de la Société wallonne est requis pour les logements collectifs eux aussi³. Deux hypothèses de dérogation ont cependant été ajoutées⁴. *Primo* : quand la composition de famille nécessite un logement de cinq chambres ou plus et que le ménage a sollicité une dérogation⁵ au moment de l'introduction de sa candidature⁶. Le nombre de logements multi-chambres au sein du parc social est trop peu élevé en effet pour que soit maintenu le même degré d'exigence en cette matière. *Secundo* : lorsque le ménage a accepté au moment de l'introduction de sa candidature que deux enfants de même sexe – de plus de dix ans et avec cinq ans d'écart ou plus – dorment dans la même chambre⁷.

Par ailleurs, les termes « la société peut déroger [...] »⁸ utilisés par l'ancien texte sont remplacés par « la société déroge [...] »⁹, ce qui reflète « la volonté du Gouvernement [...] de voir ces dérogations s'appliquer systématiquement »¹⁰.

25. Ces retouches successives fournissent une illustration éloquente de la souplesse dont les autorités ont décidé de faire montre à l'égard des familles nombreuses enregistrées sur la liste d'inscriptions (et dont il faut abrégier au plus vite l'attente¹¹). Reste que cette évolution risque de rendre le logement « surpeuplé »¹² (adjectif donné au manquement à une norme de qualité associée au bien, au même titre que les exigences de salubrité¹³), exposant dès lors l'habitation à une fermeture¹⁴ ; ce, dans la mesure supplémentaire où les deux nouvelles dérogations semblent pouvoir se cumuler. La vigilance est donc de mise.

1. Et, de ce fait, davantage suspect de favoritisme. Voir par opposition, à propos de la qualité de membre d'un comité d'attribution, l'art. 150, al. 3, du Code wallon de l'habitation durable.

2. Art. 1^{er}, 15°, al. 4, *in limine*, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

3. Art. 1^{er}, 15°, al. 4, *litt. d*, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

4. Art. 1^{er}, 15°, al. 4, *litt. a* et *b* respectivement, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

5. Portant sur un différentiel d'une chambre maximum.

6. Ce cas de figure empêche cependant le ménage concerné de formuler une demande de mutation (en vue de quitter un logement non proportionné) avant la fin de la troisième année d'occupation du logement.

7. Cette dérogation prohibe ici aussi tout dépôt d'une demande de mutation pendant les trois premières années.

8. Art. 1^{er}, 15°, al. 3 et 4 anciens, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

9. Art. 1^{er}, 15°, al. 4, *in limine*, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

10. Exposé du dossier de la note déposée en troisième lecture au Gouvernement wallon relative au projet d'arrêté modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public, p. 4.

11. Ne serait-ce que parce qu'elles logent dans l'intervalle au sein du parc immobilier privé, onéreux et rarement adapté à la composition d'un tel ménage.

12. Art. 3*bis* du Code wallon de l'habitation durable et art. 18 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1^{er}, 19° à 22*bis*, du Code wallon du Logement, *M.B.*, 30 octobre 2007.

13. Art. 3 du Code wallon de l'habitation durable.

14. Art. 7, al. 3, du Code wallon de l'habitation durable.

E. Dissolution du bail

26. Une dernière réflexion, à propos du logement proportionné, doit encore être menée. C'est que l'occupation d'un logement non proportionné peut entraîner la dissolution anticipée du bail. Sur ce point, toutefois, l'exécutif wallon a entrepris de se montrer moins strict – à plusieurs égards. Précédemment, le simple constat d'un logement non proportionné (quel que fût le nombre global de chambres donc) pouvait valoir résiliation¹ triennale² et, par ailleurs, le refus de déménagement vers un logement proportionné emportait automatiquement terminaison du bail (et à n'importe quel moment)³. Dorénavant⁴, est seul visé le logement (non proportionné) comportant au moins *quatre chambres*, qui de surcroît n'abrite aucune personne ayant plus de septante ans, ou handicapée ou encore ayant bénéficié en amont d'une dérogation (quant au caractère proportionné du bien)⁵. Par ailleurs, l'éventuel anéantissement du bail n'interviendra qu'au *triennat*⁶. Enfin, dans le cadre spécifique de la mutation « imposée »⁷ (ou « décidée »⁸) par le bailleur social⁹, l'occupant a reçu le droit de refuser¹⁰ le logement proportionné à lui offert¹¹.

27. Ceci étant, l'exécutif affiche tout de même un surcroît de sévérité en reculant l'âge à partir duquel on est affranchi de cette dissolution du bail (de 65 à 70 ans)¹². Sans doute a-t-il voulu, à l'instar du législateur bruxellois¹³, tenir compte de l'allongement de la durée de vie et des progrès de la médecine. Fort bien... sauf

1. L'on n'ose utiliser ici le terme « résolution », à mobiliser uniquement dans le cadre des obligations contractuelles *sensu stricto* (et en cas de manquement fautif de la part de l'une ou l'autre des parties – ou des deux).

2. Art. 18, § 1^{er}, 2^e tiret ancien, du « contrat-type de bail » porté par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

3. Art. 18, § 3, al. 1^{er}, 1^{er} tiret ancien, du « contrat-type de bail » porté par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

4. Art. 18, § 2, 2^e, du « contrat-type de bail » porté par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007. Cf. aussi l'art. 24, § 4, al. 1^{er}, 2^e, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

5. Sur cette dérogation, voir *supra*, Section 2, n° 10.

6. Art. 18, § 2, *in limine*, du « contrat-type de bail » porté par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

7. Art. 24, § 4, al. 3, *in fine*, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

8. Art. 21 al. 1^{er}, 1^e, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

9. Voir *infra*, Section 2, n° 67.

10. Une seule fois.

11. Art. 24, § 4, al. 3, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

12. Comparer l'ancien art. 18, § 3, al. 1^{er}, 1^{er} tiret, *in fine*, du « contrat-type de bail » porté par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 (avant la réforme portée par l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2012) avec l'actuel art. 18, § 2, 2^e, du « contrat-type de bail » porté par l'annexe n° 5 du même arrêté (après la réforme de 2012).

13. Art. 140, 7^e, al. 6, du Code bruxellois du logement. Voir sur le thème N. BERNARD et A. MAHOUX, « Le contenu (et la philosophie) de la réforme du 11 juillet 2013 », *Le Code bruxellois du logement en débat(s)*, sous la direction de N. Bernard et A. Mahoux, Bruxelles, Larcier, 2014, p. 94 et O. ÉVRARD, « Nouveau Code bruxellois du logement : réformé de la cave au grenier », *Trait d'union* (revue de l'Association de la Ville et des communes de la Région de Bruxelles-Capitale), 2013, n° 4, p. 4 et s.

qu'il s'agit de *la seule disposition* du nouveau texte à répercuter ce changement. En fait, restent chevillés à l'âge de 65 ans tous les autres articles de l'arrêté du 6 septembre 2007 relatifs aux seniors, que ces articles préexistaient à la réforme (le logement « conçu spécifiquement pour une personne âgée »¹) ou lui soient directement redevables (octroi d'une chambre supplémentaire pour le couple âgé² et définition de la mutation³). Au final, cette logique différenciée peine à se laisser comprendre⁴.

SOUS-SECTION 3. CANDIDATURES

§ 1^{er}. *Limitation du choix de communes*

28. Précédemment, le locataire était admis à postuler un logement social dans autant de communes qu'il désirait, sans limitation. Problème : certains s'engageaient à la légère, couvrant un spectre extrêmement large (histoire de maximiser leurs chances). Toutefois, ils perdaient de vue que si un logement leur était proposé, il fallait alors l'accepter, *quelle que soit sa localisation* ; et ce, sous peine de voir la candidature radiée⁵.

29. Pour cette raison notamment, le Gouvernement a décidé⁶ de circonscrire à cinq le nombre de communes convoitées, « qu'il classe par ordre de préférence ». L'intéressé peut se montrer plus explicite et, au sein desdites communes, désigner « maximum cinq sections de communes ou quartiers de logements sociaux »⁷.

Quid cependant du candidat *déjà* inscrit ? Il pourra maintenir sa sélection (pourvu que le nombre de localités choisies demeure inférieur à cinq⁸), en n'étant autorisé à y greffer des nouvelles communes qu'autant que le total n'excède pas ce seuil. Dit autrement, c'est *au global* (« anciennes » et « nouvelles » communes confondues) que cette limite doit s'apprécier.

Un risque existe toutefois : que les candidats retiennent par priorité les communes déjà richement pourvues en habitations sociales, de manière à intégrer le parc public au plus vite. En plus d'être discriminatoire (les communes qui se montrent accueillantes vis-à-vis des démunis sont *de facto* « condamnées » à en héberger toujours plus tandis que les localités plus rétives sont « récompensées » par le détournement de la demande vers les voisines plus sociales), ce phénomène en

1. Art. 20, al. 3, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

2. Art. 1^{er}, 15^o, al. 1^{er}, *litt. c*, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

3. Art. 1^{er}, 15^{ter}, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

4. Un compromis à la Belge pour les seniors (impactés mais pas trop), en quelque sorte.

5. Art. 15 ancien de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

6. Art. 11 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2012.

7. Art. 12, § 1^{er}, al. 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

8. À défaut de quoi l'intéressé devra réaliser un arbitrage, histoire de revenir dans la norme.

forme d'« appel d'air » provoquerait une concentration géographique de la précarité qui va radicalement à l'encontre des leitmotivs politiques actuels¹. Ce, sans même évoquer l'atteinte potentielle à la liberté de circulation² et d'établissement³ des personnes que cette mesure de limitation du choix à cinq communes porte en ses flancs.

30. Animé du même souci de cerner au plus près les besoins du candidat (et, subséquemment, d'éviter les refus synonymes souvent de radiation), l'exécutif offre à celui-ci la faculté d'« indiquer s'il souhaite une maison ou un appartement, avec garage et/ou jardin »⁴. Dans le même registre, si la personne est handicapée⁵, elle doit « préciser si sa demande porte sur un logement adapté et indiquer les adaptations dont il a besoin »⁶.

Concernant ces dernières, toutefois, l'arrêté ne règle nulle part le sort qu'il convient de réserver aux requêtes de ce type, de sorte que le vœu (du candidat) risque de rester pieux. L'intéressé est juste admis à *demander*...

§ 2. Assouplissement du régime de la radiation

31. À propos de la radiation de la candidature précisément, le Gouvernement wallon a fait preuve là aussi de pragmatisme (teinté de souplesse). Antérieurement⁷, *un seul refus* (de logement) emportait la radiation⁸. De manière générale, celle-ci contraind l'intéressé non seulement à réintroduire sa candidature mais, surtout, à patienter six mois avant d'y procéder (étant entendu, naturellement, que les points de priorité pour ancienneté⁹ – précieusement accumulés au fil du temps – sont anéantis dans l'intervalle). Le candidat repart de zéro en quelque sorte, perdant intégralement le bénéfice du délai d'attente déjà écoulé.

32. Ce dispositif pouvait passer pour exagérément sévère, eu égard notamment à la méconnaissance par la plupart des candidats des conséquences légales attachées

1. Voir *infra*, Section 2, n° 48 et Section 3, n° 1.

2. Art. 3.2 du Traité sur l'Union européenne. Voir également l'art. 26.2 du Traité sur le fonctionnement de l'Union européenne ; la liberté d'établissement est cependant appréhendée ici sous l'angle économique.

3. Voir l'art. 12.1 du Pacte international relatif aux droits civils et politiques (« Quiconque se trouve légalement sur le territoire d'un État a le droit d'y circuler librement et d'y choisir librement sa résidence »), l'art. 13.1 de la Déclaration universelle des droits de l'homme (« Toute personne a le droit de circuler librement et de choisir sa résidence à l'intérieur d'un État ») ainsi que l'al. 3 du *Préambule* de la Charte des droits fondamentaux de l'Union européenne.

4. Art. 12, § 1^{er}, al. 3, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

5. Au sens de l'art. 1^{er}, 33°, du Code wallon de l'habitation durable (et de l'arrêté du Gouvernement wallon du 7 septembre 2000, *M.B.*, 21 septembre 2000).

6. Art. 12, § 1^{er}, al. 4, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

7. Art. 15 ancien de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 (avant la réforme portée par l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2012).

8. Sauf dérogation motivée accordée par le conseil d'administration de la société.

9. Art. 17, § 3, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

à leur démarche d'inscription. Le Gouvernement wallon a, lui-même, reconnu que « des raisons *tout à fait légitimes et fréquentes* pouvaient régulièrement justifier un seul refus »¹. Ensuite de quoi, le texte ne fait courir aujourd'hui la radiation qu'à partir du moment où, « à deux reprises », le ménage a décliné l'habitation à lui soumise².

Et, « par dérogation » à ce principe, le conseil d'administration de la S.L.S.P. « peut, à la demande du candidat locataire, décider de ne pas radier sa candidature lors du second refus si l'ordre de préférence ou le souhait émis [maison ou appartement, avec garage et/ou jardin³] n'a pas été respecté »⁴. Cette tolérance, toutefois, disparaît en cas de troisième refus⁵ ; elle ne peut être octroyée *qu'une seule fois*, en d'autres termes.

SOUS-SECTION 4. ATTRIBUTION DU LOGEMENT

§ 1^{er}. Description du régime

33. En ce qui concerne maintenant non plus l'éligibilité au logement social mais l'octroi même de l'habitation, celui-ci obéit à des principes éminemment réglementés. Le logement disponible n'échoit donc pas simplement au plus ancien inscrit sur le registre ; de nombreux autres paramètres entrent également en ligne de compte, de sorte que l'octroi d'une habitation sociale (des œuvres d'un « Comité d'attribution »⁶) donne lieu à une sélection drastique entre les candidats, surtout en cette période de pénurie de logements accessibles financièrement. De fait, la liste d'attente est grosse de plus de 40 000 ménages⁷ alors que, en sens inverse, le nombre d'habitations sociales qui se libèrent chaque année est particulièrement faible ; cette faiblesse est imputable à la fois à un taux de rotation de locataires lui-même peu élevé (5,72 %⁸) et, à la base, à l'exiguïté relative du parc immobilier public⁹ (puisque seuls 5,3 % du parc immobilier

1. Voir l'exposé du dossier de la « Note rectificative 2 » déposée au Gouvernement wallon relative à l'avant-projet d'arrêté modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public, p. 4 (souligné par nous).

2. Art. 15, al. 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

3. Sans oublier évidemment le caractère adapté du logement.

4. Art. 15, al. 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

5. Art. 15, al. 3, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

6. Art. 18 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

7. 40 069 ménages très exactement en 2019, ce qui représente 91 987 personnes au total (*Rapport d'activités 2019* de la Société wallonne du logement, p. 2).

8. Ce qui signifie que seul un logement sur vingt environ est remis dans le circuit chaque année (*Rapport d'activités 2019* de la Société wallonne du logement, p. 36).

9. D'autant plus que 3000 logements sociaux minimum sont vides actuellement, pour cause de rénovation essentiellement. Source : *Rapport d'activités 2019* de la Société wallonne du logement, p. 8.

global sont dédiés au logement social¹). En clair, on applique des priorités pour attribuer une habitation sociale.

A. Les attributions ultraprioritaires

34. Au sommet du classement, on trouve² le ménage dont l'un des membres au moins est handicapé et qui a introduit auprès de son bailleur social une demande de déménagement au sein de la S.L.S.P. en vue de quitter un logement inadapté à son handicap³.

Ensuite, le « logement adapté vacant » va au ménage dont au moins un des membres est handicapé⁴.

Puis, le logement vacant « conçu spécifiquement pour une personne âgée de plus de 65 ans » (ou pour un ménage comprenant une personne âgée de plus de 65 ans) revient aux personnes répondant à ce profil⁵.

B. Les attributions sur mutation

35. Une fois satisfaites les demandes de ces publics-là, les biens restants doivent être attribués dans le cadre d'une mutation, à hauteur de 30 % « minimum » (au sein d'une même année civile)⁶. La mutation, schématiquement, désigne le déplacement d'un locataire social au sein de la même société de logement, qui quitte un logement non proportionné pour un bien qui l'est⁷.

L'octroi se fait dans le respect de l'ordre (dit « chronologique ») suivant⁸ :

- 1) les locataires dont la mutation est *décidée* par la société⁹ (la mutation désignant le déménagement effectué par un locataire social pour, notamment¹⁰, intégrer au sein de la même S.L.S.P. un bien proportionné) ;
- 2) les locataires d'un logement spécifiquement sous-occupé qui ont introduit une *demande* de mutation (le logement sous-occupé comptant « au minimum une chambre excédentaire »¹¹) ;

1. Source : Service de lutte contre la pauvreté, la précarité et l'exclusion sociale.

2. À l'art. 20, al. 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

3. Voir, en creux, la définition du logement adapté à l'art. 1^{er}, 16°, du Code wallon de l'habitation durable.

4. Art. 20, al. 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

5. Art. 20, al. 3, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

6. Art. 21, al. 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

7. Voir *infra* Section 2, n° 61 pour de plus amples développements sur ce concept.

8. Voir les 1° à 6° de l'al. 1^{er} de l'art. 21 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

9. Par application de l'article 24, § 4, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

10. Voir les différentes hypothèses à l'art. 1^{er}, 15^{ter}, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

11. Art. 1^{er}, 15^{bis}, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

- 3) les locataires qui, quel que soit leur logement actuel, ont formulé une demande de mutation en vue d'obtenir un bien proportionné, pour autant qu'ils ne se trouvent pas dans l'une des situations visées aux présents points 2, 4 ou 6 ;
- 4) les locataires qui ont introduit une demande de mutation en vue de quitter le logement non proportionné qui leur avait été attribué à l'époque sur la base d'une dérogation (accordée parce que la composition du ménage requérait un logement de cinq chambres minimum ou en raison de l'acceptation par le candidat preneur que deux enfants de même sexe – de plus de dix ans et avec cinq ans d'écart ou plus – dorment dans la même chambre¹) – logement qui doit être occupé par ailleurs depuis trois ans au moins ;
- 5) les locataires dont la mutation est demandée pour « convenances personnelles » ou en raison des revenus de leur ménage ;
- 6) les locataires d'un logement d'une chambre qui ont émis une demande de mutation dans le but d'obtenir un logement de deux chambres en application de la règle² accordant une chambre supplémentaire lorsque le locataire, son conjoint ou la personne avec laquelle il vit maritalement est âgé de plus de 65 ans.

36. Que se passe-t-il si dans l'année civile concernée (vu le nombre – peu élevé – de demandes de mutations), l'application de ces principes n'a pas permis d'atteindre la barre de 30 % ? Le pourcentage restant est attribué (sur le territoire de chaque commune)³ :

- pour minimum 50 % aux « ménages à revenus précaires » (on dit aujourd'hui « ménages de catégorie 1 »⁴). Ce niveau de revenus⁵ s'élève à 10 000 EUR (majorés de 1860 EUR par enfant à charge)⁶ pour la personne seule et, pour les personnes unies ou non par des liens de parenté mais qui « vivent habituellement ensemble »⁷, à 13 650 EUR (majorés de 1860 EUR par enfant à charge)⁸ ;
- si la commune compte au moins 5 % de logements sociaux⁹, aux « ménages à revenus moyens » (« ménages de catégorie 3 »¹⁰), pour un pourcentage maximum égal au pourcentage de logements sociaux présents sur le territoire

1. Dérogation prise sur pied de l'art. 1^{er}, 15°, al. 4, *litt.* a et b, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

2. Fixée à l'art. 1^{er}, 15°, al. 1^{er}, *litt.* c, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

3. Art. 21, al. 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007. Voir également les 1° à 3° de l'art. 22 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

4. Art. 1^{er}, 29°, du Code wallon de l'habitation durable.

5. Il s'agit des « revenus annuels imposables globalement ».

6. Aujourd'hui, 13 700 et 2500 EUR respectivement.

7. Au sens de l'art. 3 de la loi du 19 juillet 1991 relative aux registres de la population et aux cartes d'identité et modifiant la loi du 8 août 1983 organisant un registre national des personnes physiques, en vue d'imposer l'inscription aux registres de la population des personnes n'ayant pas de résidence en Belgique, *M.B.*, 3 septembre 1991.

8. Aujourd'hui, 18 700 et 2500 EUR respectivement.

9. « Le pourcentage pris en compte est le pourcentage de logements sociaux établi au 1^{er} janvier de l'année antépénultième et attesté par l'administration. Ce pourcentage est arrondi à l'unité supérieure. Le pourcentage est augmenté de 5 % s'il s'agit d'une commune de plus de 75.000 habitants. Le nombre d'habitants est fixé sur la base des chiffres de la population de droit arrêtés par le Ministre fédéral ayant les affaires économiques dans ses attributions ».

10. Art. 1^{er}, 31°, du Code wallon de l'habitation durable.

de la commune. Ce niveau de revenus¹ s'élève à 41 000 EUR (majorés de 1860 EUR par enfant à charge)² pour la personne seule et, pour les personnes unies ou non par des liens de parenté mais qui « vivent habituellement ensemble »³, à 50 000 EUR (majorés de 1860 EUR par enfant à charge)⁴ ;

- pour le pourcentage restant (dont doivent encore être déduites les attributions sur dérogation pour raisons de force majeure, d'urgence sociale ou de cohésion sociale⁵), aux « ménages à revenus modestes » (« ménages de catégorie 2 »⁶). Ce niveau de revenus⁷ s'élève à 20 000 EUR (majorés de 1860 EUR par enfant à charge)⁸ pour la personne seule et, pour les personnes unies ou non par des liens de parenté mais qui « vivent habituellement ensemble »⁹, à 25 000 EUR (majorés de 1860 EUR par enfant à charge)¹⁰. Par ailleurs, 20 % de ces attributions sont réservées aux candidats bénéficiant uniquement de points d'ancienneté¹¹, avec priorité à celui qui en compte le plus grand nombre¹².

37. À titre empirique, relevons que 78 % des candidats locataires n'ont que des revenus précaires, tandis que 21 % d'entre eux jouissent de revenus modestes et 1 %, à peine, des revenus moyens¹³.

C. Les points de priorité

1. Clef de répartition

38. Sitôt éclusées les attributions ultraprioritaires¹⁴ et sur mutation¹⁵, que fait-on des logements qui demeurent disponibles ? On utilise, pour les distribuer, une clef de répartition éprouvée, celle-là même que l'exécutif a reprise pour attribuer le

1. Il s'agit des « revenus annuels imposables globalement ».

2. Aujourd'hui, 42 400 et 2500 EUR respectivement.

3. Au sens de l'art. 3 de la loi du 19 juillet 1991 relative aux registres de la population et aux cartes d'identité et modifiant la loi du 8 août 1983 organisant un registre national des personnes physiques, en vue d'imposer l'inscription aux registres de la population des personnes n'ayant pas de résidence en Belgique, *M.B.*, 3 septembre 1991.

4. Aujourd'hui, 51 300 et 2500 EUR respectivement.

5. Dérogations décidées en vertu de l'art. 23 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

6. Art. 1^{er}, 30°, du Code wallon de l'habitation durable.

7. Il s'agit des « revenus annuels imposables globalement ».

8. Aujourd'hui, 27 400 et 2500 EUR respectivement.

9. Au sens de l'art. 3 de la loi du 19 juillet 1991 relative aux registres de la population et aux cartes d'identité et modifiant la loi du 8 août 1983 organisant un registre national des personnes physiques, en vue d'imposer l'inscription aux registres de la population des personnes n'ayant pas de résidence en Belgique, *M.B.*, 3 septembre 1991.

10. Aujourd'hui, 34 200 et 2500 EUR respectivement.

11. Au 1^{er} juillet 2012 (et qui ont renouvelé leur candidature en 2013, conformément à l'article 14 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007).

12. *Cf.*, sur ces points d'ancienneté, l'art. 17, § 3, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

13. *Rapport d'activités 2019* de la Société wallonne du logement, p. 37.

14. Voir *supra*, Section 2, n° 34.

15. Voir *supra*, Section 2, n° 35.

solde du quota de 30 % de mutations¹. C'est l'occasion de revenir dessus et de s'y appesantir quelque peu.

39. D'abord, 50 % minimum des attributions doivent se faire au profit des ménages de catégorie 1².

40. Ensuite, un certain pourcentage de logements peut revenir aux ménages de catégorie 3 ; il s'agit d'un pourcentage maximal, égal en fait au pourcentage de logements sociaux présents sur le territoire de la commune (pour autant que celle-ci dispose au moins de 5 % de logements sociaux)³. Par exemple, si la commune compte déjà 12 % de logements sociaux, la S.L.S.P. est autorisée à affecter, sur le sol de cette commune, jusqu'à 12 % des nouvelles attributions à des ménages de catégorie 3.

On n'a cependant pas affaire ici à une obligation (dans le chef de la société de logement), mais à une simple *faculté* ; il n'y va donc pas d'un quota, au contraire du stock de logements à réserver aux ménages de catégorie 1 (qui est de « minimum 50 % »⁴, comme on vient de le voir). En calculant ainsi la proportion admissible de logements moyens⁵, à proportion directe du taux de logements sociaux déjà présents dans la commune, l'exécutif entend récompenser les localités ayant contribué à l'effort de guerre pour ainsi dire en matière d'offre publique de logements (ou inciter les communes à y prendre part) ; ce, d'autant plus que ce droit pour la S.L.S.P. d'héberger des ménages à revenus moyens (plus aisés et qui, partant, versant un écot plus important aux finances de la société) ne s'enclenche qu'à partir du moment où la commune atteint 5 % de logements sociaux au moins, pas avant⁶.

41. Enfin, le pourcentage restant (dont il faut encore déduire les attributions sur dérogation pour raisons de force majeure, d'urgence sociale ou de cohésion sociale⁷) va aux ménages de catégorie 2⁸. Un cinquième de ces attributions est toutefois réservé aux candidats bénéficiant uniquement de points d'ancienneté⁹ (l'octroi s'effectuant par ordre décroissant de points) ; on veille, par là, aux intérêts des individus patientant depuis longtemps pour un logement social et qui souffrent de se voir continuellement dépassés dans la file d'attente par des ménages fraîchement inscrits mais qui peuvent se prévaloir de certaines situations

1. Voir *supra*, Section 2, n° 36.

2. Art. 22, 1°, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

3. Art. 22, 2°, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

4. Art. 22, 1°, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

5. Ou plutôt, la proportion de logements sociaux dédiés à des ménages à revenus moyens.

6. Ce pourcentage de logements sociaux est établi au 1^{er} janvier de l'année antépénultième ; il est arrondi à l'unité supérieure. Si la commune compte plus de 75 000 habitants, il est majoré de 5 %.

7. Dérogations décidées en vertu de l'art. 23 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

8. Art. 22, 3°, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

9. Art. 22, 3°, *in fine*, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

personnelles ou liées au logement il est vrai préoccupantes (lesquelles procurent aux intéressés un certain nombre de points de priorité, comme il va être donné à voir ci-après¹).

42. Au global, derrière la sophistication des calculs, un constat émerge : la part des logements sociaux dédiés aux plus démunis (ménages en état de précarité) reflue, c'est un fait².

2. Grille de priorités

43. Une fois qu'on a défini l'ordre dans lequel les différentes catégories de demandeurs³ doivent être servies (et dans quel volume), on n'a encore rien fait en quelque sorte car, pour chacune de ces catégories, *plusieurs* candidats sont en attente d'un logement social (de très nombreux-mêmes) et donc en concurrence. Comment, autrement dit, les départage-t-on (vu le déséquilibre – criant – entre l'offre et la demande) ? En ayant égard aux « points de priorité » des ménages inscrits⁴, puisque « la société attribue les logements aux candidats selon le nombre de points cumulés »⁵. De fait, l'exécutif wallon a identifié une série de circonstances propres à offrir à l'intéressé un certain nombre de points de priorité, étant entendu que ce nombre est proportionnel à la gravité reconnue par les autorités à la situation en question. Ces circonstances ont trait aussi bien au logement du demandeur qu'à sa situation personnelle⁶. Détaillons-les⁷.

2.1. Points liés au logement

44. Au rang tout d'abord des « situations vécues par le ménage en termes de logement », ont droit à cinq points de priorité :

- le ménage locataire ou occupant un logement d'insertion ou de transit (dans les six derniers mois de sa location ou de son occupation) ;
- le ménage habitant une « caravane », un « chalet » ou un « abri précaire », qu'il occupe à titre de résidence principale dans une zone définie par le plan « Habitat permanent »⁸, s'il est concerné par la phase 1 de ce plan. Ladite phase 1 vise à fermer les campings et autres zones de loisir situés en *zone inondable*, tout en

1. Voir *infra* Section 2, n° 43 et s.

2. La moitié (minimum), contre les deux tiers auparavant, schématiquement.

3. Ménages de catégorie 1, 2 ou 3.

4. Art. 17, § 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

5. Art. 19, al. 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

6. Précédemment, la grille de points de priorité mêlait les éléments liés au logement actuel du candidat avec des circonstances relevant du parcours de vie de celui-ci (problèmes de santé, violence domestique, ...), ce qui manquait de lisibilité assurément. Désormais, le texte fait soigneusement le départ entre les « situations vécues par le ménage en termes de logement » et les « situations personnelles du ménage ».

7. Cf. le tableau figurant à l'art. 17, § 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

8. Sur le phénomène de l'habitat dit permanent, voir *supra*, Section 2, n° 5.

V.2.2. – LOGEMENT SOCIAL

cherchant à reloger les résidents (dans des habitats standards) et en empêchant toute nouvelle entrée dans ces structures ;

- le ménage qui est reconnu par le C.P.A.S. comme victime d'un événement calamiteux ou sans-abri.

45. Peuvent par ailleurs revendiquer quatre points de priorité :

- le ménage qui doit quitter un logement reconnu inhabitable ou surpeuplé (ou ayant fait l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité, de surpeuplement ou d'expropriation) ;
- le ménage dont le bail est résilié par le bailleur « en application de l'article 3, §§ 2 et 3, 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 » (on entend par là la résiliation anticipée d'un bail de résidence principale par le bailleur pour cause d'occupation personnelle ou pour permettre la réalisation des travaux¹) ;
- le ménage qui doit quitter un logement situé dans un « périmètre de rénovation urbaine communale » déterminé réglementairement, pour lequel un compromis de vente a été signé au profit d'une personne morale de droit public.

46. Enfin, mérite trois points de priorité le ménage occupant une caravane, un chalet ou un abri précaire, qu'il occupe à titre de résidence principale et qui est visé par la phase 2 du plan « Habitat permanent ». Ce volet du plan concerne les équipements situés *en dehors* d'une zone inondable. L'objectif n'est pas ici de fermer ceux-ci à tout prix : une reconversion en zone d'habitat est envisageable pour certains², là où, pour d'autres, il s'agit essentiellement d'en limiter les entrées.

Notons encore qu'un nombre identique de points de priorité est accordé au ménage qui habite dans une « zone non définie par le plan « Habitat permanent » », pourvu qu'il occupe bien une caravane, un chalet ou un abri précaire (à titre de résidence principale toujours).

2.2. Points liés à la situation personnelle du demandeur

47. Pour ce qui est maintenant des « situations personnelles du ménage », reçoit cinq points de priorité la personne devenue sans-abri parce qu'elle a quitté un logement³ consécutivement à des « violences intrafamiliales », attestées dans des « documents probants » (procès-verbal, « attestation de foyer » ou document du

1. Voir aujourd'hui l'art. 55, § 2 et 3, du décret wallon du 15 mars 2018 sur le bail d'habitation.

2. Cf. par exemple l'arrêté du Gouvernement wallon du 5 mars 2020 inscrivant la zone de loisirs dite « La Forêt » à Philippeville sur la liste des zones de loisirs répondant aux conditions de l'article D.II.64 du Code du Développement territorial en vue de bénéficier de l'affectation en zone d'habitat vert visée à l'article D.II.25*bis* du Code du Développement territorial, *M.B.*, 20 mars 2020.

3. Dans les trois mois qui précèdent l'introduction de sa candidature à un logement social.

C.P.A.S.). Remarquons que la traditionnelle violence « conjugale » (ainsi qu'elle était qualifiée précédemment) a été redéfinie ici en violence « intrafamiliale », en vue d'englober notamment les sévices causés par un parent à son enfant – ou inversement.

48. Par ailleurs, quatre points de priorité vont au ménage dont les revenus n'excèdent pas les « revenus modestes » (on dit aujourd'hui « ménage de catégorie 2 »¹) et sont « issus au moins en partie d'un travail ». Le but, par là, est d'attirer dans les cités des personnes exerçant un emploi, pour y casser l'effet de ghetto (près de quatre locataires sociaux sur cinq ne travaillent pas en effet et ne jouissent que de revenus de remplacement : chômage, revenu d'intégration sociale, pension, assurance maladie-invalidité, ...²) ; comme le reconnaît lucidement le Gouvernement, on cherche, ce faisant, à « augmenter la mixité sociale » dans un parc social par trop homogène³. Pour rappel, le niveau des revenus en question⁴ s'élève à 20 000 EUR (majorés de 1860 EUR par enfant à charge)⁵ pour la personne seule et, pour les personnes unies ou non par des liens de parenté mais qui « vivent habituellement ensemble »⁶, à 25 000 EUR (majorés de 1860 EUR par enfant à charge)⁷.

49. Bénéficient pour leur part de trois points de priorité :

- le mineur « mis en autonomie » et encadré par un service d'aide à la jeunesse (agréé par la Communauté française ou la Communauté germanophone en application de la réglementation en la matière). C'est par l'accès à un logement indépendant, entre autres, qu'on aide un jeune à s'émanciper. Encore faut-il concilier cette mesure avec l'état de minorité de l'intéressé (un incapable *a priori* aux yeux du droit), lequel l'empêche très concrètement de poser cet acte juridique qu'est la signature d'un bail⁸ ;
- le ménage dont un membre est reconnu handicapé ;
- le ménage dont un membre ne peut plus exercer d'activité professionnelle à la suite d'une maladie professionnelle reconnue ou d'un accident de travail ;

1. Art. 1^{er}, 30^o, du Code wallon de l'habitation durable.

2. 78 % très exactement (*Rapport d'activités 2019* de la Société wallonne du logement, p. 35).

3. Exposé du dossier de la « Note rectificative 2 » déposée au Gouvernement wallon relative à l'avant-projet d'arrêté modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public, p. 4.

4. Il s'agit des « revenus annuels imposables globalement ».

5. Aujourd'hui, 27 400 et 2500 EUR respectivement.

6. Au sens de l'art. 3 de la loi du 19 juillet 1991 relative aux registres de la population et aux cartes d'identité et modifiant la loi du 8 août 1983 organisant un registre national des personnes physiques, en vue d'imposer l'inscription aux registres de la population des personnes n'ayant pas de résidence en Belgique, *M.B.*, 3 septembre 1991.

7. Aujourd'hui, 34 200 et 2500 EUR respectivement.

8. Art. 1123 à 1125 du Code civil.

- le ménage dont le seul membre au travail a perdu son emploi dans les douze derniers mois ;
- le ménage « en état de précarité » (on dit aujourd’hui « ménage de catégorie 1 »¹) jouissant d’une « pension légale ». Le niveau de revenus² correspondant à cette catégorie s’élève à 10 000 EUR (majorés de 1860 EUR par enfant à charge)³ pour la personne seule et, pour les personnes unies ou non par des liens de parenté mais qui « vivent habituellement ensemble »⁴, à 13 650 EUR (majorés de 1860 EUR par enfant à charge)⁵.

50. Enfin, obtiennent deux points de priorité :

- le bénéficiaire d’une pension de prisonnier de guerre et d’invalidé de guerre ;
- l’ancien prisonnier politique (et ses ayants droit) ;
- l’ancien ouvrier mineur.

51. Quel sort, finalement, réserver au demandeur qui se trouve dans *plusieurs* de ces cas de figure simultanément ? Les différents points de priorité peuvent-ils se cumuler ? À l’intérieur de chacune des deux grandes classes (situation personnelle du candidat et logement), la négative s’impose. En revanche, les titres de priorité associés au logement viennent bien en addition de ceux qui sont tirés d’éléments plus personnels⁶.

2.3. L’ancienneté

52. Les situations propres au demandeur ou liées à son logement ne sont pas les seules à procurer des points de priorité ; autrement, on fermerait les portes du logement social devant ceux qui ne répondent à *aucune* des situations précitées. Aussi, le simple fait d’attendre une habitation sociale depuis un certain temps (et, dans l’intervalle, de demeurer au sein d’un parc privé deux fois plus onéreux en moyenne⁷) a reçu également considération de la part du Gouvernement wallon. L’écoulement du temps, en d’autres termes, est valorisé lui aussi. Dont acte : le ménage bénéficie d’un point par année d’ancienneté (avec un maximum de six points)⁸.

1. Art. 1^{er}, 29°, du Code wallon de l’habitation durable.

2. Il s’agit des « revenus annuels imposables globalement ».

3. Aujourd’hui, 13 700 et 2500 EUR respectivement.

4. Au sens de l’art. 3 de la loi du 19 juillet 1991 relative aux registres de la population et aux cartes d’identité et modifiant la loi du 8 août 1983 organisant un registre national des personnes physiques, en vue d’imposer l’inscription aux registres de la population des personnes n’ayant pas de résidence en Belgique, *M.B.*, 3 septembre 1991.

5. Aujourd’hui, 18 700 et 2500 EUR respectivement.

6. Art. 17, § 2, al. 2, de l’arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

7. Voir *supra*, introduction, n° 1.

8. Art. 17, § 3, de l’arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

53. *Last but not least* : que se passe-t-il si deux candidats totalisent le *même nombre* de points de priorité ? C'est la « date d'admission de la candidature » qui les départage¹ (la plus ancienne inscription l'emportant).

54. À titre empirique, relevons² que parmi les différentes situations susdécrites, celle qui est la plus souvent rencontrée par les candidats est : les revenus qui n'excèdent pas les « revenus modestes » mais sont issus au moins en partie d'un travail, avec près de 24 % des demandeurs concernés ; ce ratio a quelque chose de (relativement) réjouissant, dans la mesure où il dépasse le pourcentage des locataires en place jouissant de revenus du travail³. Viennent ensuite les priorités accordées aux handicapés (14 %) et aux sans-abri (8 %)⁴.

D. La période de probation

55. Un demandeur reconnu comme ayant des difficultés de paiement est-il susceptible de se voir octroyer un logement social malgré tout ? Oui, moyennant une procédure particulière : « avant l'attribution du logement, le Comité d'attribution peut imposer la signature d'un plan d'apurement et une période de probation à tout locataire ou candidat locataire qui présente des dettes vis-à-vis d'une société », attendu qu'« en cas de refus du locataire ou candidat locataire, le logement ne lui est pas attribué »⁵.

E. Dérogations

56. Aussi bien pensé puisse-t-il être, tout système d'attribution accuse ses limites face à certains cas particuliers. Il faut dès lors conserver une certaine souplesse afin de pouvoir apporter une réponse rapide et personnalisée à des situations exceptionnelles requérant un hébergement en urgence.

Cette nécessité, le Gouvernement wallon l'a toujours bien comprise ; il cherche juste à en objectiver la procédure d'octroi. Antérieurement, la S.L.S.P. n'était admise à contrevenir aux règles classiques d'attribution « qu'en cas de force majeure attestée par le Bourgmestre de la commune », sur la base d'une décision

1. Art. 19, al. 2, *in fine*, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

2. Avec le *Rapport d'activités 2019* de la Société wallonne du logement, p. 38.

3. On ne compte en effet dans le parc social que 12,7 % d'ouvriers, 5,7 % d'employés et 0,4 % d'indépendants (*Rapport d'activités 2019* de la Société wallonne du logement, p. 35).

4. C'est-à-dire, ceux qui sont devenus sans-abri *autrement* que pour des raisons de violence intrafamiliale.

5. Art. 19, al. 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

motivée, prise sur avis conforme du commissaire de la Société wallonne¹. Ce régime-là est sorti largement remanié des réformes de 2012² et 2014³.

57. Examinons d'abord les dérogations apportées au principe⁴ suivant lequel la S.L.S.P. octroie les logements aux candidats « selon le nombre de points cumulés » (attendu que la date d'admission de la candidature départage les candidatures à égalité de points). À cet égard, les motifs susceptibles de justifier une prise de distance par rapport aux prescrits légaux connaissent un élargissement notable puisque, en sus de la force majeure, des raisons « d'urgence sociale » ou de « cohésion sociale » peuvent désormais entrer en ligne de compte⁵.

Contrairement cependant aux dérogations adossées sur la force majeure, les attributions annuelles prises sur l'une de ces deux bases nouvelles sont quantitativement limitées (10 % maximum, « sur chaque commune »)⁶. Ce taux peut cependant grimper si la commune compte déjà un certain nombre de logements sociaux ; concrètement, il est susceptible de culminer à 20 % et 15 % pour les communes disposant respectivement d'au moins 15 % et 5 % de logements sociaux sur leur territoire⁷. Le taux est rehaussé aussi lorsque la commune a déployé un effort suffisant pour résorber son retard en la matière : 15 % pour les communes disposant de moins de 5 % de logements sociaux sur leur territoire mais dont la proportion de logements sociaux créés sur leur territoire a augmenté de 20 % durant les cinq années précédant l'année antépénultième⁸.

Entre ces deux critères inédits que sont l'urgence sociale et la cohésion sociale, la ventilation des attributions a été fixée à 2/3-1/3 respectivement (et 1/2-1/2 lorsque la commune dispose d'au moins 20 % de logements sociaux sur son territoire)⁹.

1. Art. 23 ancien de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

2. Art. 20 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2012.

3. Art. 7, 3°, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 8 mai 2014 modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public, *M.B.*, 13 juin 2014.

4. Édité à l'art. 19 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

5. Art. 23, § 1^{er}, al. 1^{er}, 2°, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

6. Art. 23, § 1^{er}, al. 1^{er}, 2°, *in fine*, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

7. Art. 23, § 1^{er}, al. 2, *litt. c* et *a* respectivement, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

8. Art. 23, § 1^{er}, al. 2, *litt. b*, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007. Ceci étant, la commune qui compte à la base un faible nombre de logements sociaux atteint rapidement ce seuil de 20 % d'augmentation. Rappelons toutefois que les habitations accordées sur la base de l'urgence ou de la cohésion sociale ne peuvent jamais représenter qu'un pourcentage réduit (15 % ici) des attributions annuelles ; ces dernières sont d'autant moins pléthoriques que le taux de rotation (la proportion de logements qui se libèrent par année) plafonne à des hauteurs très peu élevées (5,72 % : *Rapport d'activités 2019* de la Société wallonne du logement, p. 36).

9. (Art. 23, § 1^{er}, al. 4 et 5 respectivement, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007).

58. La S.L.S.P. a été autorisée également à déroger aux règles afférentes aux attributions sur mutation¹. Plus précisément, la société peut décider de faire passer certains individus *avant* les preneurs qui occupent actuellement le troisième rang dans l'échelle hiérarchique². Pour rappel, ce rang 3 est occupé par les locataires qui, quel que soit leur logement actuel, ont formulé une demande de mutation en vue d'obtenir un bien proportionné, pour autant qu'ils ne correspondent à aucun des trois profils suivants : les locataires d'un logement spécifiquement sous-occupé qui ont introduit une demande de mutation³, les locataires qui ont introduit une demande de mutation en vue de quitter le logement non proportionné⁴ qui leur avait été attribué à l'époque sur la base d'une dérogation⁵ et, enfin, les locataires d'un logement d'une chambre qui ont émis une demande de mutation dans le but d'obtenir un logement de deux chambres en application de la règle⁶ accordant une chambre supplémentaire lorsque le locataire, son conjoint ou la personne avec laquelle il vit maritalement est âgé de plus de 65 ans.

Qui sont les individus susceptibles de bénéficier de ce régime de faveur ? Il s'agit d'abord des preneurs dont la mutation est sollicitée « pour convenances personnelles uniquement lorsqu'elle est motivée par des raisons d'urgence sociale ou de cohésion sociale »⁷. Par ailleurs, un logement offrant des « facilités d'accès quant à sa structure ou sa localisation » peut échoir, suivant cette même procédure, aux locataires dont l'un des membres du ménage au moins présente des « problèmes médicaux » (attestés par un médecin) et qui a introduit auprès de la même société une demande de mutation afin d'accéder à ce type de bien⁸.

59. Dans tous les cas, la dérogation ne peut être adoptée (par le comité d'attribution spécifiquement) que « sur la base d'une décision motivée, prise sur avis conforme du commissaire de la Société wallonne »⁹. Ceci étant, et il s'agit d'une dernière nouveauté, ce comité est fondé à renverser un avis non conforme du commissaire, pourvu qu'il ait « récolt[é] au moins 80 % des voix des membres présents »¹⁰.

60. Au final, le nombre des articles de loi desquels la société de logement est ainsi admise à s'écarter a reculé, puisque les dispositions relatives à l'attribution

1. Règles dont le berceau se trouve à l'art. 21 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

2. Cf. l'art. 21, al. 1^{er}, 3^o, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

3. Le logement sous-occupé comptant « au minimum une chambre excédentaire » (art. 1^{er}, 15bis, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007).

4. Qu'ils occupent depuis trois ans au moins.

5. Dérogation accordée (sur pied de l'art. 1^{er}, 15^o, al. 4, litt. a et b, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007) parce que la composition du ménage requerrait un logement de cinq chambres minimum ou en raison de l'acceptation par le candidat preneur que deux enfants de même sexe – de plus de dix ans et avec cinq ans d'écart ou plus – dorment dans la même chambre.

6. Fixée à l'art. 1^{er}, 15^o, al. 1^{er}, litt. c, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

7. Art. 23, § 2, 1^o, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

8. Art. 23, § 2, 2^o, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

9. Voir l'entame des § 1^{er} et 2 de l'art. 23 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

10. Art. 23, § 3, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

ultraprioritaire des biens aux handicapés et aux seniors¹ sont désormais revêtues d'un caractère indérogeable².

§ 2. Commentaires

A. Les mutations

1. La définition

61. Traditionnellement, la mutation était engagée soit pour quitter un logement non proportionné (en vue d'intégrer une autre habitation sociale, mais proportionnée, elle), soit en raison des revenus du ménage (en pratique, une chute des ressources financières)³ ; cette dernière hypothèse était marginale cependant dans les faits, car le plafond de 20 % applicable au loyer⁴ amenuise de toute façon – voire annihile – le différentiel avec le loyer de l'éventuel nouveau logement social, vu la hauteur déjà fort peu élevée du loyer actuel. Il n'en reste pas moins que, quelque peu restrictive, cette manière de voir occultait d'autres motifs susceptibles de justifier un tel déménagement, comme le choix de vie personnel du locataire.

Aussi le Gouvernement wallon a-t-il étendu substantiellement la définition de la mutation⁵, décrite désormais comme « le transfert, au sein d'une même société : a) d'un logement non proportionné vers un logement proportionné ; b) d'un logement vers un logement spécialement conçu pour des personnes âgées de plus de 65 ans, pour des étudiants ou pour des personnes handicapées, ou inversement ; c) d'un logement à un autre en raison des revenus du ménage ; d) d'un logement à un autre pour des raisons de convenances personnelles »⁶ (étant entendu que dans ce dernier cas, la mutation ne peut pas être sollicitée avant la fin de la troisième année d'occupation du logement attribué⁷). Il semblerait toutefois que, dans la pratique,

1. Règles logées à l'art. 20 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

2. En effet, seuls les articles 19 et 21 sont visés par la disposition dérogatoire (art. 23, § 1^{er}, et § 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007), à comparer avec la formulation précédente, incontestablement plus large (« il [...] peut être dérogé aux dispositions des articles 19 à 22 »).

3. Art. 21 ancien de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

4. Lequel ne peut en aucun cas excéder le cinquième des revenus du locataire (en vertu de l'art. 34, al. 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007). Voir *infra*, Section 2, n° 135.

5. Art. 2 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 8 mai 2014 modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public, *M.B.*, 13 juin 2014.

6. Art. 1^{er}, 15^{ter}, al. 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

7. Sauf lorsque la demande de mutation est introduite « pour des raisons d'urgence sociale ou de cohésion sociale » (acceptées par une décision motivée du Comité d'attribution prise sur avis conforme du commissaire de la Société wallonne du logement) ou « afin d'obtenir un logement présentant des facilités d'accès quant à sa structure ou sa localisation » pour des personnes présentant des problèmes médicaux (attestés par un médecin et acceptés par une décision motivée du Comité d'attribution prise sur avis conforme du commissaire de la Société wallonne du logement ; voir l'art. 1^{er}, 15^{ter}, al. 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007).

les S.L.S.P. rangent dans cette catégorie des convenances personnelles les preneurs qui assortissent leur demande de mutation d'une explication d'ordre personnel, quand bien même leur situation objective les fait relever aussi d'une des trois autres classes (davantage prioritaires...).

2. *Le quota*

62. Antérieurement, aucun quota n'était reconnu aux attributions de logements par mutation, pour la raison simple que, de toute façon, le ménage ayant introduit une demande de mutation bénéficiait d'une hyper priorité pour l'octroi de l'habitation sociale (« le premier logement proportionné vacant est attribué par priorité » à un tel ménage)¹. Autrement dit, ce locataire « mutant » (déjà dans la place donc) passait avant tous les autres les candidats, inscrits pourtant depuis longtemps parfois sur la liste d'attente.

63. Dans un cadre, un changement structurel est à épingle² : les ménages en attente d'une mutation ne jouissent plus d'un privilège pour l'attribution du premier logement vacant. Ces demandes sont « traitées de la même manière que les candidatures »³. Il est permis cependant de se demander si cette sévérité n'est pas excessive dans la mesure où, en déménageant, les mutants libèrent à leur tour (et automatiquement) une habitation sociale, qui bénéficiera quand même à quelqu'un inscrit sur la liste d'attente ; soit. L'explication est sans doute à trouver dans le volume (souvent très conséquent) des demandes de mutation ; traiter celles-ci par priorité revenait pour les S.L.S.P. concernées à se priver de la possibilité d'attribuer encore des habitations à des ménages (venant de l'extérieur) en situation socialement difficile⁴.

64. À la place toutefois, et en vue de (p)réserver néanmoins une place particulière dans le parc social à ces locataires mutants, un quota d'attributions de ce type est désormais instauré, fixé à 30 %, « au minimum »⁵ ; on a là semble-t-il un compromis entre la priorité absolue accordée aux « mutants » et leur mise sur le même exactement que les demandeurs extérieurs. *Quid* cependant si le total

1. Art. 21 ancien de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

2. Art. 18 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2012.

3. Exposé du dossier de la « Note rectificative 2 » déposée au Gouvernement wallon relative à l'avant-projet d'arrêté modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public, p. 7.

4. Sans compter que la procédure de mutation a pour conséquence d'immobiliser deux logements sociaux simultanément (celui qui est en passe d'être quitté et celui que va intégrer le locataire), pendant un mois minimum.

5. Art. 21, al. 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

annuel des demandes de mutation demeure *en deçà* de ce seuil ? Dans ce cas, « le pourcentage restant est attribué aux nouvelles candidatures »¹.

Reste à savoir si ce pourcentage se calcule (type de) logement par (type de) logement ou sur l'ensemble du patrimoine de la S.L.S.P. Cette dernière, dit autrement, est-elle autorisée à reporter sur une catégorie de logement (deux chambres par exemple) le solde du quota qu'elle n'aurait pas épuisé avec une autre catégorie (une chambre) ? Non, au vu de la pratique (laquelle penche donc vers la seconde option).

Ceci étant, le principe même du quota, calculé par rapport aux « logements vacants »², peut interroger, par sa rigidité notamment (plus aucune attribution par mutation n'est admise une fois qu'il est atteint). En effet, qui ne voit que le logement social libéré par le « mutant » devient à son tour vacant et, partant, réalimente le quota en quelque sorte ?

3. *L'ordre d'attribution*

65. Sous le régime antérieur, les demandes de mutation étaient satisfaites dans l'ordre simplement chronologique, sans qu'une distinction soit opérée entre les requêtes mues par la volonté d'habiter un bien plus grand et celles que motive exclusivement une préoccupation d'ordre pécuniaire³.

66. Ici aussi, une modification majeure est intervenue⁴, puisque a été établi officiellement un classement (précis) en fonction duquel les demandes de mutation doivent être satisfaites⁵. La tête et la fin de la liste doivent cependant éveiller notre intérêt. Commençons par cette dernière, qu'occupent, au pénultième rang, les ménages désireux de changer d'habitation sociale pour « convenances personnelles »⁶... ce qui relativise fortement, vu ce rang lointain, la portée de la nouveauté introduite à leur bénéfice⁷. Il est vrai cependant lorsque « des raisons d'urgence sociale ou de cohésion sociale » appuient la demande de mutation, l'intéressé remonte dans le classement (au rang trois)⁸.

67. La sommet de la liste retient également notre attention. Y figure la mutation « décidée » par la S.L.S.P.⁹. Pareille situation peut advenir dans trois hypothèses :

1. Art. 21, al. 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

2. Art. 21, al. 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

3. Art. 21 ancien de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

4. Art. 18 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2012.

5. Art. 21, al. 1^{er}, 1^o à 6^o, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

6. Art. 21, al. 1^{er}, 5^o, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

7. Voir *supra*, Section 2, n^o 58.

8. Art. 23, § 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

9. Art. 21, al. 1^{er}, 1^o, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

quand l'intéressé acquiert un bien¹ (qui n'est ni inhabitable, ni non améliorable, ni confié en gestion à un opérateur immobilier²) en pleine propriété ou usufruit³, quand le logement devenu non proportionné comporte au moins quatre chambres (sauf si le ménage compte au moins un membre de plus de 70 ans ou handicapé)⁴ ou encore lorsque « le logement spécialement conçu pour des personnes âgées de plus de 65 ans ou pour des étudiants, ou adapté pour des personnes handicapées, a été loué à une personne n'appartenant pas à ces catégories et dont aucun membre du ménage ne relève de ces catégories, et qu'une personne répondant à la spécificité du logement, a introduit sa candidature auprès de la société, remplit toutes les conditions pour obtenir le logement et qu'aucun autre logement adapté à cette personne ou conçu spécifiquement pour ces personnes ne soit vacant »⁵.

Dans chacune de ces hypothèses, la S.L.S.P. est fondée également à mettre fin au bail⁶ (au terme ou de manière anticipée⁷) ; elle ne peut cependant le faire, dans les deux derniers cas de figure, qu'en proposant alors⁸ un autre logement dans la même commune⁹ (attendu qu'un – seul – refus de la part du preneur est admissible¹⁰). Telle est, concernant ces mêmes cas de figure, l'idée sous-jacente

1. Un bien *autre* qu'une « caravane », un « chalet » ou un « abri précaire », occupé à titre de résidence principale ou domicilié dans une zone définie par le plan « Habitat permanent » (art. 3, § 2, al. 3, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007). Ce phénomène de l'habitat permanent concerne une dizaine de milliers de personnes vivant à l'année au sein de zones de loisir situées en Wallonie, le cas échéant dans des caravanes. Cf. sur la question C. DELFORGE, « L'habitat permanent en Région wallonne : où en est-on ? », *R.D.C.*, 2018/2, p. 3 et s., S. MILLER, « La problématique de l'habitat permanent en Flandre et en Wallonie », *Amén.*, 2013, p. 141 et s., D. PRAILE, « Caravanes et chalets en zones de loisirs : vers la reconnaissance d'un habitat jugé hors norme », *La norme à l'épreuve de l'habitat alternatif*, sous la direction de N. Bernard, Bruxelles, La Chartre, 2012, p. 9 et s., N. BERNARD, « La problématique des campings permanents en Wallonie. Zones de non droit ou lieux d'expérimentation sociale ? », *Les coopératives d'habitants. Méthodes pratiques et formes d'un autre habitat populaire* (Dir. Y. Maury), Bruxelles, Bruylant, 2009, p. 345 et s. ainsi que N. BERNARD, « De l'inscription provisoire (dans les registres de la population) d'une personne habitant un parc résidentiel : une confirmation sur le principe et, à propos du recours, un revirement de jurisprudence », *Droit communal*, 2015/2, p. 25 et s.
2. Voir l'al. 2 des 29° à 31° de l'art. 1^{er} du Code wallon de l'habitation durable.
3. Art. 24, § 4, al. 1^{er}, 1°, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.
4. Art. 24, § 4, al. 1^{er}, 2°, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007. Exception est également aménagée au profit des locataires ayant bénéficié en amont d'une dérogation quant à l'acception du logement proportionné (voir *supra*, Section 2, n° 24).
5. Art. 24, § 4, al. 1^{er}, 3°, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.
6. Art. 24, § 4, al. 1^{er}, *in limine*, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.
7. Mais à l'expiration d'un triennat.
8. Pour la période restante du droit d'habitat ou, dans le cas où le droit d'habitat est reconduit pour une nouvelle période de neuf années, pour une nouvelle période de neuf ans. Ce « droit d'habitat » peut être vu peu ou prou comme la nouvelle appellation donnée au bail de logement social ; cf. sur ce point N. BERNARD, « Droit au logement, logement social et normes régionales de salubrité : développements récents », *Le bail*, sous la direction de B. Kohl, Bruxelles, Larcier, Commission Université-Palais, 2014, p. 325 et s.
9. Art. 24, § 4, al. 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.
10. Art. 24, § 4, al. 3, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

au « droit d'habitat »¹ instauré en 2012² : au triennat, schématiquement, le preneur social qui sous-occupe un logement tout en demeurant dans les conditions d'admission se voit offrir une mutation vers une habitation proportionnée, où il aura le loisir de terminer la période de neuf ans annoncée *ab initio*. Si l'objectif est pétri de louables intentions, sa matérialisation se révèle toutefois largement déficiente, pour une raison de synchronisation évidente : il faudrait pour ce faire qu'un logement proportionné soit justement disponible au moment d'envoyer le préavis au ménage concerné (ce qui, déjà, n'est pas une sinécure)... et le soit toujours à l'expiration du délai de préavis (ce qui suppose de laisser les lieux vides durant tout ce temps). Voilà ce qu'il faut entendre par mutation « imposée »³.

En revanche, il n'est que logique de voir le locataire *devenu propriétaire d'une habitation* exclu de cette procédure de relogement/mutation (et contraint de ce fait à quitter la S.L.S.P.), ne serait-ce que parce que l'intéressé ne satisfait plus alors aux conditions d'attribution d'un bien social⁴. Deux remarques émergent néanmoins. *Primo*, une exception, au-delà des questions d'insalubrité, aurait dû selon nous être aménagée au profit du locataire qui hérite par exemple d'une habitation *inadaptée* (qu'il n'est donc physiquement pas capable d'occuper en raison de son handicap). *Secundo*, et pour revenir à notre point de départ, il est permis de se demander, eu égard à cette absence (normale) de proposition de relogement faite aux acquéreurs d'un bien, pourquoi l'article 21, al. 1^{er}, 1^o, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 (celui-là même qui énonce la première priorité en matière de mutation) se pare alors d'un libellé extensif⁵, englobant en théorie cette population-là aussi...

68. Un doute subsiste toutefois, dans la mesure où l'exécutif stipule que l'attribution des logements – à l'intérieur du quota de 30 % – se fera désormais « chronologiquement dans l'ordre suivant [...] » (suivent les différentes catégories de mutation)⁶. Est-ce à dire que l'ordre chronologique garde tout son empire ? Et, dans la positive, pourquoi alors avoir disposé ces différentes hypothèses de mutation suivant un *ranking* déterminé, numéros à l'appui ? Pour leur part, les travaux préparatoires de l'arrêté du 19 juillet 2012 ne font aucunement mention de l'ordre chronologique, disposant au contraire : « en ce qui concerne le traitement

1. « Dans les deux derniers cas, un autre logement est donné en location par la société dans la même commune, *pour la durée restante du droit d'habitat* ou pour une nouvelle période de neuf ans dans le cas où le droit d'habitat est reconduit pour une nouvelle période de neuf années » (art. 24, § 4, al. 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007, souligné par nous).

2. Art. 22 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2012.

3. Art. 24, § 4, al. 3, *in fine*, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

4. Voir l'al. 2 des 29^o, 30^o et 31^o de l'art. 1^{er} du Code wallon de l'habitation durable.

5. Cette disposition évoque indistinctement en effet « l'article 24, § 4 » (du même texte), sans nullement soustraire le 1^o de l'al. 1^{er} de cette dernière disposition. Par ailleurs, l'al. 3 de l'art. 24, § 4, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007, contenant l'expression « mutation imposée », renvoie lui aussi aux trois hypothèses indifféremment.

6. Art. 21, al. 1^{er}, 1^o, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

de ces demandes [de mutation], il sera établi un ordre de priorité, que ce soit entre elles ou par rapport aux nouvelles candidatures »¹. Le flou, au minimum, règne ; aux autorités dès lors de le dissiper². À notre estime, l'adverbe « chronologiquement » doit plutôt se lire « successivement ».

69. Pour terminer, on a vu que des « raisons d'urgence sociale ou de cohésion sociale » ainsi que des « problèmes médicaux » permettent de rompre avec ce classement³, sans jamais toutefois pouvoir faire passer les intéressés avant les ménages habitant un logement sous-occupé ni avant ceux dont la mutation est décidée par le bailleur social⁴. Il peut paraître étonnant toutefois que les motifs médicaux n'aient pas la préséance absolue.

4. L'éventuel refus

70. *Quid*, pour terminer, de la marge de manœuvre du preneur en matière de mutation face à la S.L.S.P. ? Celui-là, en d'autres termes, a-t-il le droit refuser le logement social proposé par celle-ci ? Auparavant, le locataire « ayant refusé un logement à deux reprises » voyait sa demande de mutation radiée⁵ ; ce faisant, l'exécutif s'alignait sur le régime applicable aux candidatures (à une habitation sociale), lequel n'enclenche la radiation qu'à partir du moment où, « à deux reprises » aussi, le ménage a décliné l'habitation à lui soumise⁶.

71. Salitaire de manière générale, ce souci de cohérence réglementaire a cédé le pas ici face à la nécessité d'une occupation plus rationnelle du parc social⁷. Il fallait, en quelque sorte, éviter une autre incohérence : que le locataire ayant expressément sollicité sa mutation puisse, sans en subir aucune conséquence, refuser au moins une fois⁸ l'habitation disponible et proportionnée (dont on connaît la rareté) que le bailleur public avait réussi à libérer au sein de son patrimoine immobilier – au prix parfois d'une rénovation lourde et coûteuse.

1. Exposé du dossier de la « Note rectificative 2 » déposée au Gouvernement wallon relative à l'avant-projet d'arrêté modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public, p. 7.

2. Il est heureux à cet égard que la circulaire précitée ait apporté la précision suivante : « au sein de chacune de ces catégories, les locataires sont départagés en fonction de la date d'admission ou de décision de l'organe compétent (pour les mutations imposées) » (circulaire 2012/42 du 30 novembre 2012, annexe 2, p. 38).

3. Sur la base d'une décision *motivée*, prise (par le comité d'attribution) *sur avis conforme* du commissaire de la Société wallonne du logement.

4. Art. 23, § 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

5. Art. 17bis, § 3, al. 1^{er} ancien, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

6. Art. 15, al. 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

7. Rappelons que 40 % des locataires sociaux wallons sous-occupent ainsi leur logement (à savoir que celui-ci est devenu trop vaste pour le ménage), le différentiel atteignant deux chambres minimum dans 12 % du parc global.

8. Puisque la radiation n'intervient que si un logement a été refusé « à deux reprises ».

Aussi, tout refus a été prohibé en 2014¹ ; désormais, « [...] la demande de mutation d'un ménage ayant refusé *un* logement est radiée » (sauf dérogation « motivée » accordée par le conseil d'administration de la société de logement)². Cette rigueur nouvelle est toutefois tempérée, dans la pratique, par la possibilité laissée aux S.L.S.P. de circonscrire les mutations à certains quartiers déterminés, histoire à la fois pour le preneur de mieux cibler sa demande et, pour le bailleur, de fournir à l'intéressé un bien qui corresponde au mieux à ses aspirations et besoins.

Les conséquences d'une éventuelle radiation de la demande de mutation, en revanche, n'ont pas changé. D'abord, le locataire est tenu de patienter six mois avant de déposer à nouveau pareille requête³ (à l'instar des candidats à un logement social⁴). Conséquence collatérale, ensuite : le surloyer s'appliquera alors⁵, malgré la soumission éventuelle d'une nouvelle demande de mutation⁶. Il fallait empêcher en effet que, par un jeu opportuniste de refus (de logement) et de réintroductions (de demande de mutation) successifs, le locataire en vienne à s'affranchir de tout surloyer. Il doit donc acquitter le surloyer dès le premier refus, sans qu'une nouvelle demande de mutation puisse y changer quoi que ce soit.

72. Notons cependant que ce corps de règles concerne exclusivement les mutations *volontaires*, fruits d'une « demande » du preneur⁷. Autre est le régime associé à la mutation « décidée »⁸ ou « imposée »⁹ par le bailleur social¹⁰. D'une part, parce que la radiation ne saurait s'envisager en ce dernier cas, pour la raison simple qu'il n'y a pas de demande. De l'autre, parce que le preneur dispose ici d'une possibilité de refus¹¹.

73. À titre surabondant, relevons que la sévérité à l'égard des demandes de mutation fait un paradoxal écho au surcroît de souplesse déployé par l'exécutif pour ce qui concerne cette fois les *candidatures* à une habitation sociale. Antérieurement¹², un seul refus (de logement) emportait la radiation¹³, avec pour résultat, au-delà de l'exigence de patienter six mois avant de réintroduire une candidature, que les points de priorité pour ancienneté¹⁴ (précieusement accumulés au fil du temps) sont anéantis dans l'intervalle. Le candidat repart de zéro en quelque sorte, perdant intégralement le bénéfice du délai d'attente déjà écoulé.

1. Art. 5, 3°, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 8 mai 2014.

2. Art. 17bis, § 3, al. 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007, souligné par nous.

3. Art. 17bis, § 3, al. 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

4. Art. 15, al. 4, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

5. Voir *infra*, Section 2, n° 31 et s.

6. Art. 35, al. 3, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

7. Art. 17bis, § 3, al. 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007, souligné par nous.

8. Art. 21 al. 1^{er}, 1°, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

9. Art. 24, § 4, al. 3, *in fine*, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

10. Voir *supra*, Section 2, n° 67.

11. Mais une seule. Cf. l'art. 24, § 4, al. 3, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

12. Art. 15, al. 1^{er}, ancien de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

13. Sauf dérogation motivée accordée par le conseil d'administration de la société.

14. Art. 17, § 3, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

Certes, sont conservés les points liés aux « situations vécues par le ménage en termes de logement » (sans-abrisme, expulsion, ...) ainsi qu'aux « situations personnelles du ménage » (violence domestique, handicap, etc.)¹ ; il se fait cependant que ces derniers ont perdu de l'importance² par rapport aux points de priorité pour ancienneté (malgré la réduction que ceux-ci ont subie³). L'avantage de l'ancienneté en quelque sorte semble toutefois un peu théorique, car l'expérience donne à voir que l'absence de renouvellement annuel de la candidature conduit à radier plus d'une demande sur quatre ! Dans ce cas, fatalement, aucun point d'ancienneté ne peut être donné et les points éventuellement déjà octroyés sont retirés.

Quoi qu'il en soit, ce dispositif a dû passer pour exagérément strict (eu égard notamment à la méconnaissance par la plupart des candidats des conséquences légales attachées à leur démarche d'inscription). Lui-même, le Gouvernement wallon a reconnu que « des raisons tout à fait légitimes et fréquentes pouvaient régulièrement justifier un seul refus »⁴. Ensuite de quoi, une réforme intervenue en 2012⁵ n'a plus fait courir la radiation qu'à partir du moment où, « à deux reprises », le ménage a décliné l'habitation à lui soumise⁶, comme on l'a vu.

Et, « par dérogation » à ce principe, le conseil d'administration de la S.L.S.P. « peut, à la demande du candidat locataire, décider de ne pas radier sa candidature lors du second refus si l'ordre de préférence ou le souhait émis [maison ou appartement⁷, avec garage et/ou jardin, dans la ou les communes de son choix⁸] n'a pas été respecté »⁹ ; ou encore, a-t-on ajouté en 2014¹⁰, « si une restriction attestée par un médecin justifie le second refus »¹¹. Cette tolérance, toutefois, disparaît en cas de troisième refus¹² ; elle ne peut être octroyée *qu'une seule fois*¹³, en d'autres termes. Notons encore, à titre surabondant, qu'une part significative des affaires dont est

1. Cf. l'art. 17, § 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

2. Puisque le candidat, malgré qu'il se trouve dans *plusieurs* situations bénéficiant de points de priorités, n'est plus autorisé à cumuler les points que d'une seule situation en lien avec le logement et d'une seule situation personnelle ; par surcroît, il lui est interdit d'additionner les points *à l'intérieur* de l'une ou l'autre de ces deux catégories. Voir l'art. 17, § 2, al. 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

3. En effet, les points de priorité pour ancienneté ne « rapportent » plus qu'un point par an et ont été plafonnés à six (art. 17, § 3, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007).

4. Voir l'exposé du dossier de la « Note rectificative 2 » déposée au Gouvernement wallon relative à l'avant-projet d'arrêté modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public, p. 4.

5. Art. 12 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2012.

6. Art. 15, al. 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

7. Sans oublier évidemment le caractère proportionné dudit logement.

8. Cinq communes au maximum.

9. Art. 15, al. 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

10. Art. 3 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 8 mai 2014.

11. Art. 15, al. 2, *in fine*, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

12. Art. 15, al. 3, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

13. Au moment du second refus.

saisie la chambre de recours émane précisément de telles personnes radiées pour refus¹ (même si, en chiffres absolus, le phénomène reste relativement limité).

B. Les points de priorité

1. *Disparition de certaines situations*

74. Cela ne se voit pas aujourd'hui, mais certains profils sont sortis de la liste des points de priorité, perdant ainsi le statut « privilégié » dont ils jouissaient. Sont visés par là le demandeur d'emploi inoccupé, la femme seule enceinte, le parent seul avec un ou plusieurs enfants à charge, la personne divorcée (ou en instance de l'être) avec un ou plusieurs enfants à charge, le couple dont l'un des membres est âgé de moins de 35 ans, le couple marié depuis moins de huit ans avec au moins un enfant à charge et, enfin, la personne qui quitte un bateau pour lequel l'État accorde une prime de déchirage. La multiplication des circonstances « exceptionnelles » avait pour effet fâcheux, au bout du compte, de relativiser la notion même de priorité. Lorsque tout le monde devient prioritaire, plus personne ne l'est véritablement...

75. La section du Conseil d'État s'en était émue toutefois, agitant même l'obligation de *standstill*, qui interdit aux autorités de raboter les prérogatives sociales existantes (à tout le moins lorsque cette réduction ne s'accompagne pas d'avancées dans d'autres domaines ou n'est pas justifiée par des motifs d'intérêt général). Ce à quoi le Gouvernement a rétorqué que ses choix étaient « réfléchis et justifiés » et que, en tout état de cause, les cas de figure abrogés « peuvent se retrouver dans les autres situations visées »².

Au minimum, on se permettra d'épingler le fait que ce sont quelques-unes des priorités les plus répandues qui, paradoxalement, sont ainsi passées à la trappe.

2. *La situation particulière des femmes*

76. Le parc social réserve-t-il une place particulière aux femmes ? Force est de constater que la Wallonie, contrairement à son homologue bruxelloise³, ne juge

1. Sur cette instance, voir notamment N. BERNARD, « La jurisprudence de la chambre de recours dans le logement social en Wallonie : entre contraintes et audaces », *J.T.*, 2012, p. 321 et s., ainsi que L. THOLOMÉ, « Le principe de proportionnalité », note sous la décision prononcée par la Chambre de recours le 17 novembre 2009, *Échos log.*, 2010, n° 1, p. 25.

2. Exposé du dossier de la note déposée en troisième lecture au Gouvernement wallon relative au projet d'arrêté modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public, p. 5.

3. Art. 8, § 2, 3°, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 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.*, 14 novembre 1996.

plus utile d'accorder des points de priorité aux ménages monoparentaux (dont on sait, outre leur extrême vulnérabilité, qu'ils sont dirigés par une femme dans la grande majorité des cas). Pourtant, « la personne divorcée ou en instance de l'être, avec un ou plusieurs enfants à charge » bénéficiait précédemment de six titres de priorité pour intégrer le parc social, au même titre que « la femme seule enceinte ou le parent seul avec un ou plusieurs enfants à charge »¹ ; depuis la modification intervenue en 2012², ce (légitime) coup de pouce n'est plus.

Certes, des titres de priorité sont bien alloués aux personnes victimes de violences « intrafamiliales »³ (des femmes la plupart du temps ici aussi)⁴, mais on peut s'interroger sur leur utilité réelle ; c'est qu'ils n'ont d'autre effet que de réduire quelque peu le délai d'attente, alors que c'est surtout d'un toit d'urgence que les femmes battues ont besoin (pour échapper physiquement à l'emprise de leur agresseur). À titre de comparaison, un « quota » a plutôt été instauré à Bruxelles, où les sociétés de logement sont tenues de conclure une ou plusieurs « conventions d'attributions prioritaire de logements » avec des maisons d'accueil agréées hébergeant des victimes de violence conjugale ou intrafamiliale ; au total, 3 % « minimum » des habitations sociales (par rapport au total des attributions de l'année précédente) doivent leur être réservés⁵.

77. Impossible, avant de refermer ce point, d'occulter la surreprésentation féminine manifeste observée dans le parc social (où plus de six locataires sur dix sont des femmes)⁶. Diverses causes peuvent l'expliquer. Les femmes tout d'abord vivent plus longtemps que leur compagnon, dans le patrimoine public comme ailleurs. Ensuite, s'adressant aux individus défavorisés, le logement social accueille fatalement plus de femmes dès lors que la pauvreté frappe celles-ci avec davantage d'acuité que leurs homologues masculins. Par ailleurs, les critères d'attribution d'une habitation sociale répercutent des situations typiquement féminines (violences domestiques, ménages monoparentaux – à Bruxelles, etc.). Enfin, les règles relatives à la fixation du loyer (défini en fonction des revenus du ménage) et à la détermination du taux des allocations sociales (les cohabitants recevant significativement moins – individuellement – que les isolés) entraînent nombre de décohabitations fictives⁷ ; la femme occupe théoriquement seule un

1. Art. 17, § 2, ancien de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

2. Art. 14, 1^o, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2012 modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public et introduisant des règles pour les baux à durée indéterminée, *M.B.*, 30 août 2012.

3. Comme on l'a dit, l'adjectif « intrafamilial » a remplacé « conjugal », en vue d'englober notamment les sévices causés par un parent à son enfant (ou inversement).

4. Art. 17, § 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

5. Art. 36, § 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

6. *Rapport d'activités 2019* de la Société wallonne du logement, p. 2. Cf. aussi N. BERNARD, « Les femmes, la précarité et le mal-logement », *C.H. CRISP*, 2007, n° 1970.

7. Phénomène dit des veuves joyeuses.

logement social... que ne tarde pas à rejoindre son compagnon (avec plus ou moins de discrétion). Au total, il peut découler de cette situation un double sentiment dans les cités de matriarcat et d'estompement de la figure paternelle/masculine, susceptible d'être mal vécu par certains groupes de population.

3. Les points d'ancienneté

78. Indépendamment de cette grille barémique, le simple écoulement du temps fait gagner des points au ménage rongé par son frein sur la liste d'inscription, on l'a dit. La patience, indéniablement, est valorisée.

Pendant un certain temps, ce nombre était fixé à deux (par année d'ancienneté) ; celui-ci est désormais réduit de moitié¹. Il faut y voir probablement la volonté – louable à notre estime – de l'exécutif wallon de sous-pondérer cette circonstance-là par rapport aux multiples cas d'urgence sociale (énumérés par la grille : expulsion, sans-abrisme, violence intrafamiliale, etc.), lesquels cas nécessitent un logement aussi rapidement que possible.

Par là, on entend privilégier les demandeurs qui, connaissant des conditions de vie particulièrement difficiles, au détriment fatalement de ceux qui, moins abîmés par l'existence sans doute, attendent leur tour plus sereinement (fût-ce depuis longtemps). Ce, d'autant plus que le nombre de ces points d'ancienneté est désormais limité à six, alors que nul plafond n'existait auparavant².

1. Art. 17, § 3, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

2. Antérieurement, aussi, la S.L.S.P. distribuait les candidats sur deux listes : selon l'ancienneté des candidatures d'une part et, de l'autre, le nombre de points de priorité (art. 19 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007, avant la réforme portée par l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2012). L'enjeu ? Entre 40 % et 60 % des attributions annuelles devaient obligatoirement revenir à chacune de ces listes (art. 22, § 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007, avant la réforme de 2012). Pour le dire autrement, la moitié environ des habitations sociales vacantes était octroyée sur la seule base de l'ancienneté de l'inscription, indépendamment de tout autre critère d'ordre social. Et on avait affaire à de véritables quotas puisque 40 % minimum des attributions annuelles devaient donc reposer sur ce paramètre, ratio susceptible de culminer jusqu'à 60 %. Certes, il est toujours cruel pour des ménages enregistrés depuis longtemps de se voir dépasser *in extremis* par des cas d'extrême urgence sociale. Il n'empêche, cette réforme conduisait à amenuiser le poids accordé aux situations les plus aiguës d'exclusion sociale. Et le primat ainsi reconnu aux inscrits de longue date s'exacerbait dans la mesure où les autorités n'avaient pas jugé bon, en échange de cette sorte de représentation garantie, de supprimer la conversion en points de priorité de chaque année passée sur la liste d'attente (art. 17, § 3, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007, avant la réforme de 2012), de sorte que l'ancienneté était comptabilisée *deux fois* ! La réforme de 2012, heureusement, a fait disparaître ce système de double liste. Les candidats sont dorénavant tous placés dans le même registre d'inscription, ce qui fait perdre à la notion d'ancienneté son statut privilégié (par rapport aux autres situations valant points de priorité). Et ce recul est d'autant plus sensible que le rapport mathématique entre les titres de priorité reconnus à l'ancienneté et les valeurs les plus élevées de la grille barémique est passé de 1 à 4 à 1 à 5. Ainsi, chaque année d'attente ne vaut plus aujourd'hui qu'un point de priorité, contre cinq points pour les sans-abri par exemple (ou encore les personnes victimes de violences intrafamiliales) ; antérieurement, ces points s'élevaient respectivement à deux et huit (soit un rapport de 1 à 4).

79. Cependant, cette dépréciation de l'ancienneté requiert d'être à son tour relativisée. D'abord, ce montant de six points reste appréciable, surtout au regard des autres priorités, dont *aucune* n'atteint ce niveau (même les plus élevées). Ensuite, il convient de signaler que ces autres priorités ont, dans le même temps (avec la réforme de 2012), vu leur valeur divisée par deux en moyenne. Enfin, la date d'admission de la candidature départage les demandeurs qui totalisent un nombre égal de points de priorité¹.

4. La suppression de la priorité communale...

80. En vue de favoriser les candidats « du cru », il avait été décidé en 2008 d'allouer cinq points de priorité aux candidats qui peuvent justifier d'une présence de trois ans dans la commune de la société de logement en question². L'urgence s'en trouvait dévalorisée : quand on est expulsé d'un logement par exemple, il faut non seulement quitter son habitation mais aussi, et le plus souvent, changer de commune pour trouver un nouveau point de chute. Par ailleurs, cette mesure pouvait, vis-à-vis des étrangers fraîchement débarqués en Belgique entre autres, susciter légitimement quelque interrogation quant à sa compatibilité avec les réglementations anti-discrimination.

Sagement, le Gouvernement a décidé de mettre un terme à ce système en 2012³.

81. Ceci étant, l'exécutif a décidé dans le même temps d'instaurer une limitation géographique de la candidature, restreinte à cinq communes comme on l'a vu⁴. Or, il n'est pas interdit de penser que les demandeurs – bridés désormais dans leur choix – privilégieront sagement leur actuelle localité d'élection, dans une certaine proportion à tout le moins. On n'ira pas jusqu'à soutenir que ce cantonnement a été pris à seule fin de compenser la priorité communale désormais disparue ; force est toutefois de constater qu'un certain rééquilibrage s'opère *de facto* à travers la présente réforme.

5. ...et du règlement spécifique

82. Il est un autre dispositif que l'arrêté du 19 juillet 2012 fait passer à la trappe : le règlement spécifique⁵. L'arrêté du 6 septembre 2007 avait offert à chaque société de logement le pouvoir d'aménager ou de compléter la grille barémique

1. Art. 19, al. 1^{er}, *in fine*, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

2. Art. 17, § 2, al. 3, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007, inséré par l'arrêté du Gouvernement wallon du 17 juillet 2008, *M.B.*, 19 août 2008.

3. Art. 14, 1^o, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2012. Attention, la banque de données *Jura* ne répercute pas cette modification.

4. Voir Section 2, n^o 29.

5. Cf. art. 17, § 4, ancien de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

régionale par des priorités proprement *locales*. Par l'entremise d'un « règlement spécifique » par elle rédigé mais soumis à l'approbation de la Société wallonne du logement (qui en vérifiait notamment le caractère non discriminatoire¹), la S.L.S.P. était libre notamment de fixer de nouvelles situations valant priorité (auxquelles elle associait elle-même un certain nombre de points), ou encore d'accorder des points de priorité supplémentaires à certaines des circonstances sociales déjà reconnues par la réglementation régionale mais qu'elle jugeait, au regard de la situation sur son territoire, particulièrement dignes d'aide. Elle pouvait également décider, pour l'attribution de logements dans un quartier bien précis, de fixer des priorités relatives aux revenus du ménage ou à la composition de celui-ci.

Le pourcentage de logements attribués suivant ces critères personnalisés devait être précisé par le règlement spécifique, lequel mentionnait aussi sa durée d'application (cette durée pouvant être indéterminée, signalait la circulaire²). Le tout, sans préjudice d'une révision annuelle.

83. Le but de cette réforme était méritoire : renforcer encore l'objectivation des attributions et, subséquent, amenuiser la nécessité pour les bailleurs sociaux de recourir à des dérogations. Celles-ci, suivant le commentaire des articles de l'arrêté de 2007, restent en effet « trop nombreuses dans la pratique actuelle » et, de ce fait, « constituent des risques de gestion ».

La curiosité était grande dès lors de savoir si, en pratique, les sociétés concernées allaient plutôt tenter par là d'attirer des locataires « aisés » ou, au contraire, renforcer le poids reconnu aux situations d'urgence sociale. Si le spectre est large, force est de constater que nombre de sociétés ont décidé de (sur)valoriser des critères tels que l'exercice d'une activité professionnelle, la vie maritale ou encore la charge d'enfants, tous paramètres indubitablement indicatifs d'un certain tropisme vers les classes dites moyennes.

Pour compréhensible fût-il (près de quatre locataires sociaux sur cinq ne bénéficient que de revenus de remplacement³), ce parti pris n'en posait pas moins question au regard de la mission de service public qu'assument les sociétés de logement. Il est vrai cependant que la concentration géographique de la précarité est susceptible de luster ceux qui habitent dans ces cités homogènes d'une lourde charge de stigmatisation. En tous cas, la question se posait d'autant plus que ces règlements spécifiques ont connu un vif succès : près de 60 % de S.L.S.P. (40 sur 68) en ont adopté un.

1. Cf. l'annexe 2 de la circulaire adressée le 28 novembre 2007 par le Directeur général de la Société wallonne du logement aux sociétés de logement de service public, p. 18.

2. *Ibidem*, p. 18.

3. *Rapport d'activités 2019* de la Société wallonne du logement, p. 35.

84. Le débat était donc ouvert... et a été rapidement tranché par l'arrêté du 19 juillet 2012, qui n'a pas hésité à mettre à bas le dispositif controversé¹.

Soucieux toutefois de conserver quelque souplesse au bénéfice des S.L.S.P., l'exécutif lui a substitué un système *ad hoc*². Ainsi, sur proposition de la Société wallonne du logement, le Gouvernement peut dorénavant accepter que la société « déroge aux règles d'attribution » pour l'octroi d'habitations dans un quartier visé par un « programme régional de requalification » proposé par une commune (et approuvé par l'exécutif)³. Une faculté similaire est prévue « dans le cadre d'un projet spécifique approuvé par le Gouvernement dans le cadre d'un programme d'actions en matière de logement ».

C. La période de probation

85. On a vu qu'« avant l'attribution du logement, le Comité d'attribution peut imposer la signature d'un plan d'apurement et une période de probation à tout locataire ou candidat locataire qui présente des dettes vis-à-vis d'une société », attendu que, « en cas de refus du locataire ou candidat locataire, le logement ne lui est pas attribué »⁴. Cette préoccupation des S.L.S.P. (prévenir d'éventuels impayés) peut se comprendre. La disposition, toutefois, ne manque pas d'interpeller, à cinq titres au moins.

À bien y regarder, tout d'abord, cet article permet la communication des données (relatives à l'impécuniosité du preneur) *d'une société de logement à n'importe quelle autre*. Ces renseignements, dit autrement, ne « restent » pas dans la S.L.S.P. de départ, la seule jusqu'ici à avoir été confrontée au problème. Or, conférer une telle publicité (dans un but préventif en quelque sorte) à des données aussi sensibles que celles-là ne va pas sans soulever d'évidentes questions en matière de protection de la vie privée.

Sur un plan strictement juridique, ensuite, il n'est pas sûr à notre estime que le Gouvernement ait été habilité à traiter cette question. En tous cas, ce point ne figure pas *in se* dans la liste (forcément limitative⁵) des sujets dont le traitement a été dévolu par le législateur à l'exécutif⁶.

1. Art. 14, 3°, l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2012.

2. Art. 17, § 4, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

3. Ce programme doit avoir pour objectifs de réinstaurer une cohésion sociale au sein d'un quartier, de revaloriser économiquement ce quartier en améliorant son aspect urbanistique et architectural et en y diversifiant les fonctions présentes.

4. Art. 19, al. 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

5. Voir l'art. 94, § 1^{er}, al. 2, du Code wallon de l'habitation durable.

6. Le 1^o ou le 2^o de cette disposition pourrait toutefois faire éventuellement l'affaire.

Quant au fond, le pouvoir ainsi reconnu au bailleur social semble totalement discrétionnaire, aucunement balisé par le texte de loi. Comment dès lors garantir un minimum d'égalité de traitement entre candidats locataires de S.L.S.P. différentes... et, même, entre candidats d'une même société de logement ?

Un certain flou, au demeurant, entoure le champ d'application du dispositif. Celui-ci s'adresse-t-il aux personnes inscrites sur la liste d'attente ou concerne-t-il les personnes à qui a *déjà* été accordée une habitation sociale (et en train de s'y installer) ? À l'appui de la première thèse, on relèvera que l'arrêté de 2012 mobilise les termes « avant la location » et « candidat locataire » ; mais que peut bien signifier alors cette période de probation puisque le candidat n'est *pas encore* en relation contractuelle avec la S.L.S.P. ? Raison pour laquelle, sans doute, le même texte utilise également le vocable « locataire », accréditant la seconde de ces vues.

À propos précisément de cette « période de probation » (non autrement définie dans la réglementation), on peine à en percevoir la signification exacte. S'il s'agit en tous cas d'une sorte de contrat de bail « à l'essai » (ce qui au passage, conforte la seconde thèse en présence), on se permettra de signaler que la Cour constitutionnelle¹ a, au nom à la fois de l'article 23 de la Constitution et de l'interdiction de la clause résolutoire expresse², condamné officiellement – et annulé la disposition légale y afférente – le temps d'épreuve (de deux ans) que le législateur flamand avait instaurée il y a quelques années dans la réglementation locative sociale³.

D. Dérogations

86. On l'a dit, des raisons « d'urgence sociale » ou de « cohésion sociale » peuvent désormais justifier une dérogation⁴. Il restait encore à préciser ce que recouvrent exactement ces deux nouvelles notions. Une circulaire ministérielle a été prise à cet effet⁵ (répondant en cela aux vœux de la section de législation du Conseil d'État). Ainsi, « pour qu'il y ait urgence sociale en termes de logement :

1. C.C., 10 juillet 2008, n° 101/2008. Sur le thème, voir N. BERNARD, « L'arrêt *Wooncode* de la Cour constitutionnelle du 10 juillet 2008 : quand l'arbre (linguistique) cache la forêt », *J.T.*, 2008, p. 689 et s.

2. Art. 1762bis du Code civil.

3. Art. 92, § 1^{er}, al. 1^{er}, 3°, du Code flamand du logement. Voir également l'art. 92, § 1^{er}, al. 1^{er}, 6°, du Code flamand du logement, ainsi que l'art. 32 de l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007 réglementant le régime de location sociale et portant exécution du titre VII du Code flamand du Logement, *M.B.*, 7 décembre 2007.

4. Art. 23, al. 1^{er}, 2°, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

5. Circulaire ministérielle du 21 décembre 2012 définissant les notions d'urgence sociale et de cohésion sociale prévues par l'article 23 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public et prévoyant une période transitoire en matière d'attribution des logements aux candidats locataires entre le 1^{er} janvier et le 31 mars 2013, *M.B.*, 4 mars 2013.

1. la situation invoquée par le candidat locataire doit être récente ; 2. le péril encouru par le candidat locataire doit être imminent voire existant ; 3. la situation exige une solution dans les plus brefs délais. A titre d'exemple, sont notamment visées, les personnes qui ont récemment quitté leur logement suite à des violences familiales ou qui ont perdu leur logement suite à une calamité ou à un incendie ou encore qui sortent d'une institution médicale ou sociale, et ne peuvent par ailleurs être momentanément hébergées chez des proches ou dans un logement de transit ». Pour sa part, la cohésion sociale concerne plutôt « les ménages, candidats locataires, qui ne disposent d'aucun point de priorité mais éventuellement de points d'ancienneté et dont le parcours atteste d'une participation à la vie sociale de la commune ».

Cette liste invite à la réflexion, à un double titre. Certes, son existence se justifie sans peine dans la mesure où la grille régionale de priorités est incapable de prévoir tous les cas de figure (qui méritent une abréviation du délai d'attente). Toutefois, l'étonnement procède du fait que certains des critères énoncés par le ministre font incontestablement double emploi avec ces barèmes de priorité (comme les violences familiales¹) ; les voilà valorisés deux fois, en quelque sorte. Quant au fond, maintenant, la conception de la cohésion sociale promue par la circulaire ministérielle sociale peut paraître discriminatoire en ce que cette notion écarte d'office les candidats excipant de points de priorité (comme les handicapés).

87. Par ailleurs, le comité d'attribution est fondé à renverser un avis non conforme du commissaire, pourvu qu'il ait « récolt[é] au moins 80 % des voix des membres présents »². Cette évolution, sur le strict plan du respect de l'orthodoxie juridique, ne laisse pas d'inquiéter, avouons-le ; comme s'il suffisait à une décision d'être prise à une large majorité pour être automatiquement valable en droit. Heureusement, le commissaire de la Société wallonne du logement conserve intact son droit de recours (suspensif) « contre l'exécution de toute décision qu'il estime irrégulière »³. Toujours est-il qu'on glisse, ce faisant, d'une sorte de tutelle *a priori* à une tutelle *a posteriori*.

Au minimum, cette modification réglementaire peut laisser augurer d'un usage appuyé de la dérogation par les sociétés de logement (pour leurs attributions de logements). La pratique actuelle, heureusement, ne semble pas accréditer cette appréhension.

1. Voir *supra*, Section 2, n° 47.

2. Art. 23, al. 6, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

3. Art. 168, § 1^{er}, al. 1^{er}, du Code wallon de l'habitation durable.

E. Recours

88. Il est permis de s'étonner de ne voir, au sein de la partie de l'arrêté de 2007 dévolue à l'attribution des logements¹, nulle mention de l'hypothèse du recours déclaré fondé. Quoi ? ! Le candidat évincé *à tort* de l'octroi d'une habitation sociale et qui a obtenu gain de cause auprès de la chambre de recours par exemple ne verrait pas son préjudice réparé en quelque sorte ? Il devrait regagner sa place dans la file d'attente, comme si rien ne s'était passé ? En Région bruxelloise, à titre de comparaison, pareil cas de figure est non seulement envisagé par la réglementation, mais surtout affecté de la plus haute priorité. Ainsi, le ménage qui, s'estimant lésé par une décision de non-attribution d'un logement, a introduit un recours dont le bien-fondé a été reconnu² possède alors un droit de priorité « absolu » pour l'attribution du premier logement adapté devenu vacant³.

89. À bien y regarder, cette éventualité n'est pas absente du texte wallon, mais la disposition le prévoyant se trouve enchâssée dans celle qui traite de manière générale de la chambre de recours⁴. Si dès lors le recours sourit au candidat, « le premier logement vacant proportionné à la composition du ménage lui est attribué »⁵.

Il reste que ce mécanisme ne concerne *que* la chambre de recours, instance d'appel en quelque sorte du secteur du logement social⁶ ; rien n'est dit en revanche de la réclamation portée (en première instance pour ainsi dire) devant la S.L.S.P. elle-même⁷. Faut-il en conclure, dans la rigueur des termes, que cet effet attributif ne vaut *pas* pour ce recours initial ? La chose semble difficile à concevoir, sur le plan de la cohérence notamment. En guise d'expédient, le candidat ayant triomphé devant la société de logement peut toujours saisir la chambre de recours (malgré qu'il ait gagné)⁸, à seule fin de décrocher cette priorité absolue, mais cette manœuvre représente une perte de temps aussi bien que d'argent.

1. Cf. la section 3 (« De l'attribution des logements ») du chapitre IV du titre II de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

2. Cf. l'art. 76 du Code bruxellois du logement.

3. Art. 9, al. 2, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 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.*, 14 novembre 1996.

4. Sur cet organisme, Voir *infra*, Section 2, n° 237 et s.

5. Art. 11, § 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

6. Voir *infra* Section 2, n° 240.

7. Lire en creux l'art. 7 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

8. En effet, la condition mise à la saisine de la chambre de recours tient non pas dans l'échec de la réclamation originelle mais dans la simple introduction de celle-ci (art. 8, al. 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007).

SOUS-SECTION 5. ACCUEIL DES LOCATAIRES

§ 1^{er}. En général

90. On le sait, il importe de bien sensibiliser le locataire social à ses droits et obligations. Raison pour laquelle l'arrêté du 6 septembre 2007 avait innové à l'époque en soumettant à la signature des nouveaux entrants une « charte des sociétés et des locataires », à parapher « avant leur entrée dans les lieux »¹. Ce document *sui generis*, à la force contraignante incertaine (qui ne tient en tous cas ni du contrat de bail ni même du règlement d'ordre intérieur)² se présente comme un condensé des prescrits les plus importants, tout en restant au niveau des « principes »³ ; on y reviendra⁴.

91. Manifestement, cela n'a pas été suffisant (pour « responsabiliser » les « deux parties »⁵). Il est vrai que la réglementation locative sociale s'avère d'une complexité telle qu'un mot d'explication supplémentaire n'était certainement pas superflu... il reste, autrement dit, à donner des détails sur cette charte censée elle-même éclairer le preneur ! Par ailleurs, la forme même de l'écrit accuse vite ses limites en la matière et, en tous cas, ne rend pas superflue une rencontre *in vivo* entre les nouveaux locataires et les représentants du bailleur social. Au-delà de la signature formelle des différents documents, les preneurs souhaitent se sentir véritablement reçus par la société de logement, en tant qu'individualités.

Ensuite de quoi, l'arrêté prévoit désormais⁶ que la S.L.S.P. « accueille » les locataires avant leur entrée dans les lieux, leur « fournit les explications nécessaires à une bonne compréhension du droit d'habitat et du contrat de bail » et, enfin, les « informe sur les services existants au sein de la société ainsi que sur l'existence et le rôle du Comité consultatif des locataires et propriétaires »⁷. Et c'est à l'occasion de cet accueil qu'est signée la charte précitée⁸.

1. Art. 2 ancien de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007. Voir également l'annexe n° 3 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

2. Cf. pour de plus amples renseignements N. BERNARD, « La réforme inachevée du bail du logement social en Région wallonne », *J.L.M.B.*, 2010, p. 1854.

3. Al. 1^{er} du Preamble de la Charte des sociétés et des locataires.

4. Voir Section 2, n° 92 et s.

5. Voir le *Commentaire des articles* de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

6. Art. 7 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2012.

7. Art. 2, al. 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

8. Art. 2, al. 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

§ 2. *La charte*

A. Description

92. Plaçons la focale maintenant sur cet instrument juridique *sui generis* qu'est la Charte. Il ne suffit donc pas, pour les divers instruments normatifs déjà cités (Code de l'habitation durable, arrêté réglementant le régime de la location sociale et bail-type) d'édicter des devoirs et des prérogatives ; encore faut-il que leurs bénéficiaires soient bien conscients de ceux-ci. Aussi le Gouvernement a-t-il été chargé d'établir, sur la proposition de la Société wallonne du Logement, une « Charte des sociétés et des locataires » rappelant « les droits et obligations de ceux-ci »¹.

On espérait naturellement que les termes « ceux-ci » renvoient indistinctement aux locataires *et* aux sociétés (les travaux préparatoires laissant malheureusement planer un doute sur la question²), à défaut de quoi l'on aurait pu s'interroger sur la raison qui a conduit à écarter de cette charte les droits et obligations du *bailleur*. Ceux-ci pourtant sont trop complexes pour pouvoir être simplement déduits, en creux, des droits et obligations du locataire.

Cette charte, quoi qu'il en soit, a bien été adoptée, par l'entremise de l'arrêté précité du 6 septembre 2007³. Et, heureusement, elle couvre également les obligations du bailleur.

93. Cette charte d'un genre nouveau doit être signée simultanément au contrat de bail, *avant* l'entrée dans les lieux⁴. Elle a pour ambition première, on l'a dit, de « responsabiliser » les « deux parties »⁵.

S'il convient bien de sensibiliser celles-ci à leurs obligations, il ne s'agit cependant pas de « rappeler toutes celles contenues dans le bail lui-même ou dans l'éventuel règlement d'ordre intérieur »⁶. Dit autrement, cet outil « n'a en

1. Art. 94, § 1^{er}*bis*, du Code wallon de l'habitation durable.

2. « Chaque locataire devra prendre connaissance de la Charte des droits et devoirs », explique benoîtement le Ministre wallon du logement, relayé par un parlementaire de la majorité qui intitule l'instrument « charte définissant les droits et obligations des locataires » (Parl. w., séance publique de la Commission de l'Aménagement du territoire, des Transports, de l'Énergie et du Logement du 13 mars 2006, *C.R.A.*, sess. ord. 2005-2006, n° 104, p. 5, 17). L'opposition n'est pas en reste (par la charte, « le locataire se voit rappeler ses devoirs »), allant du même coup jusqu'à escamoter les droits du preneur (Parl. w., séance plénière du 29 mars 2006, *C.R.I.*, sess. ord. 2005-2006, n° 18, p. 17 et 20).

3. Voir l'annexe n° 3 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

4. Puisque c'est « lors de cet accueil » du preneur que l'on signe ce document, accueil qui prend lui-même place « avant [l']entrée dans les lieux » (art. 2, al. 2 et 1^{er} respectivement, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007).

5. Voir le *Commentaire des articles* de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

6. *Ibidem*.

rien vocation à remplacer le contrat de bail » ou le règlement d'ordre intérieur¹. La charte, en somme, se présente comme un condensé des prescrits les plus importants. Elle reste au niveau des « principes »².

Pour autant, elle ne s'assimile pas à une simple compilation puisqu'elle comporte, en sus des fondamentaux de la relation locative, quelques dispositions inédites. À charge du locataire tout d'abord, relevons qu'il est désormais tenu par la charte, et de manière expresse, de « prendre connaissance » du bail qu'il signe (ainsi que des annexes de celles-ci). En sens inverse, la société s'engage à donner « toutes les explications utiles » en vue de la « bonne compréhension » du contrat. On le voit, l'objectif premier consiste visiblement à améliorer la diffusion des droits et obligations des parties à la convention de bail (dans le chef, en particulier, du locataire, chez qui il convient de forger « l'esprit citoyen », rien moins³ !).

94. La charte ne se réduit toutefois pas à cette visée (une meilleure conscientisation des parties à leurs prérogatives et devoirs), aussi importante soit celle-ci. Le Gouvernement a manifestement profité de l'occasion pour injecter dans la sphère locative sociale des principes de bonne gouvernance, en ce qui concerne les sociétés singulièrement. Celles-ci, par exemple, sont tenues d'assurer un suivi serré des demandes et plaintes émanant des locataires, auxquelles il doit à présent être répondu dans les dix jours suivant leur réception. Du reste, ces engagements seront officiellement repris dans les « contrats d'objectifs » que la Société wallonne passe, en vertu de l'article 162 du Code wallon de l'habitation durable, avec chacune des sociétés de logement de service public. Gestionnaire d'un service public, la société est vouée par ailleurs à offrir des services d'accueil et d'information « à des heures et en des lieux accessibles à tous ». Eu égard, enfin, à la mission sociale dont elle est investie, la société s'engage par le truchement de la charte à promouvoir la participation des locataires à la vie associative de la cité ainsi qu'à faciliter le déménagement éventuel du preneur. Elle l'assiste également dans ses démarches administratives (relatives à la location du bien) tout en lui communiquant les coordonnées des personnes à contacter en cas d'urgence sociale.

Ceci étant, il est permis de s'étonner de ne voir nulle part mentionnée au sein de la Charte l'existence de la chambre de recours, organe pourtant central en matière de contestation des preneurs s'il en est⁴. Par ailleurs, le caractère fort laconique de l'une ou l'autre clause de la Charte ne doit pas faire oublier qu'on trouvera de bien

1. Al. 2 du Préambule de la Charte des sociétés et des locataires.

2. Al. 1^{er} du Préambule de la Charte des sociétés et des locataires.

3. Voir le *Commentaire des articles* de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

4. Art. 171bis du Code wallon de l'habitation durable et art. 8 et s. de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

plus substantiels développements au sein de l'arrêté même ; l'exemple des charges locatives est éloquent à cet égard¹.

B. Valeur contraignante

95. Quelle est la valeur contraignante de cette charte ? Il a beau innover sur plusieurs points, cet outil assure explicitement ne pas « crée[r] d'obligations ou de droits nouveaux »². Ce document, insiste le Ministre du logement lui-même, « a surtout une valeur pédagogique »³.

Cette position peut cependant être interrogée dans la mesure précisément où certaines dispositions – énumérées ci-avant – n'apparaissent dans aucun autre document (ni le Code de l'habitation durable, ni l'arrêté du Gouvernement, ni même le bail-type) et dans la mesure supplémentaire où le document est endossé (via leur signature) à la fois par le locataire *et* par la société. L'accord conclu de la sorte ne lie-t-il pas les parties, *a fortiori* lorsque les obligations qu'il porte révèlent un caractère suffisant de précision ? Et si, certes, toutes les clauses ne jouissent pas du même degré de précision (qu'on songe à l'obligation du locataire de signaler « sans délai » tout dommage survenu à son logement), les dispositions de la réglementation locative sociale⁴ ou du bail-type⁵ ne sont pas toujours plus explicites. Par ailleurs, cette charte ne peut-elle pas dans une certaine mesure s'apparenter à un règlement d'ordre intérieur, lequel, pourvu qu'il ne méconnaisse pas le bail-type (et *a fortiori* une disposition impérative)⁶, possède également force obligatoire à l'égard du locataire⁷ ? Rappelons à cet égard que les autorités régionales ont le loisir, en dérogeant si besoin à la loi fédérale relative aux baux de résidence principale, de déterminer le régime locatif social qu'elles désirent. Certes, les facultés de résiliation prévues par le bail-type ne font aucunement référence à la charte, mais un juge de paix reste entièrement libre de prononcer la résolution judiciaire de la convention (avec effet rétroactif donc, en théorie) pour tout manquement à une obligation contractuelle, quelle qu'elle soit.

1. « En plus de son loyer, le locataire paie les charges afférentes à son logement, sur base d'un décompte annuel établi par la société », se contente d'affirmer la Charte, là où l'art. 25, § 3, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007, se montre bien plus détaillé.

2. Al. 2 du Préambule de la Charte des sociétés et des locataires.

3. Parl. w., séance publique de la Commission de l'Aménagement du territoire, des Transports, de l'Énergie et du Logement du 13 mars 2006, *C.R.A.*, sess. ord. 2005-2006, n° 104, p. 23.

4. Art. 26, § 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

5. Art. 15, al. 1^{er}, du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

6. Ainsi, la légalité des clauses portant résiliation automatique du bail social en cas de troubles de voisinage, clauses qu'on trouve au sein de plusieurs baux sociaux différents, est plus que sujette à caution.

7. Voir, pour une application à la location d'un bien dans un immeuble détenu en copropriété, J.P. Anvers, 22 mai 2002, *T. app.*, 2002, n° 4, p. 23. Cf. également J.P. Molenbeek, 10 novembre 1998, *J.J.P.*, 2000, p. 372, note H. ROGISTER.

96. Il est vrai qu’avec la charte, on est largement dans le domaine traditionnel de l’exécution de bonne foi des contrats, dans le devoir de collaboration des parties. On est même, par endroits, dans le rappel des règles élémentaires (le locataire ainsi « s’engage à prendre connaissance du contrat de bail (et des annexes) qu’il signe ») ; encore que... Tout cela fleure bon, en définitive, le « paternalisme » parfois de mise dans le logement public. Il est vrai également que certaines obligations locatives portées par la charte font incontestablement double emploi (occuper personnellement le logement, signaler au bailleur tout changement dans la situation patrimoniale ou familiale, payer les charges).

Mais la charte, précisément, n’est pas que cela. Il appartiendra dès lors à la jurisprudence d’attacher la valeur coercitive qu’elle estimera adéquate à cet instrument passablement hybride. Avec le risque, lié, que les magistrats se montrent plus sévères (envers le locataire par exemple) maintenant que les parties sont censées avoir pris connaissance par l’entremise de la charte de leurs droits et obligations.

97. On peut se demander, quoi qu’il en soit, pourquoi il est nécessaire de signer un document qu’on ne revêt d’aucune portée juridique. Et, en tout état de cause, le rapport de forces entre parties (le candidat-locataire et la société de logement social) est à ce point déséquilibré que le premier signe en pratique tout ce que la seconde peut lui soumettre, sans sourciller. Quelle valeur dès lors associer à l’engagement – moins assumé que subi – du preneur ?

98. Relevons, enfin, que plusieurs sociétés de logement sont tentées de personnaliser la charte, afin de l’adapter à leurs spécificités. Encore faut-il espérer que l’objectif visé par là soit exclusivement d’ordre pédagogique (et ne consiste pas, par exemple, en l’ajout de l’une ou l’autre obligation). La chose, quoi qu’il en soit, ne semble pas pouvoir se concevoir, de la même manière qu’il ne s’agirait pas à un bailleur de modifier le bail-type standard.

SOUS-SECTION 6. DURÉE DU BAIL

§ 1^{er}. Le passage au bail de neuf ans

99. Antérieurement à durée indéterminée, le bail de logement social est limité désormais à neuf années, des œuvres du décret du 30 mars 2006¹ ; ce, pour tous les contrats signés à partir du 1^{er} janvier 2008². Pionnière sur ce point, la Région

1. Art. 94, § 1^{er}, al. 2, 3^o, *litt. a*, du Code wallon de l’habitation durable, modifié par l’art. 4.2 du décret du Parlement wallon du 30 mars 2006, *M.B.*, 2 mai 2006. Voir également l’art. 6, al. 3, du bail-type établi par l’annexe n° 5 de l’arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

2. Date d’entrée en vigueur de l’art. 6, al. 3, du bail-type établi par l’annexe n° 5 de l’arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007, qui donne corps à l’habilitation législative.

wallonne a directement inspiré son homologue bruxelloise notamment¹. La question mérite incontestablement que l'on s'y penche, tant la durée du bail social représente un puissant révélateur de la mission (de service public) des sociétés de logement.

100. La problématique se dérobe cependant à toute appréhension unilatérale. Autant en effet les personnes en difficulté socio-économique ont un impératif besoin de se reconstruire dans la durée, chose qui n'est pas toujours possible dans le parc privé (où prédomine la pratique du contrat de courte durée), autant les impératifs d'un traitement équitable des candidats (par rapport aux preneurs en place) obligent à assurer une distribution plus juste des logements sociaux. Jusqu'alors, en effet, on conservait généralement son habitation sociale *à vie*, quelle que soit l'évolution du niveau des ressources jusqu'au trépas (même si l'on dépassait donc le plafond des revenus admissibles). La condition de revenu ne concernait que l'*éligibilité* au logement social. Un locataire social qui, après son installation, voyait ses revenus substantiellement revalorisés de manière telle qu'il excédait désormais le seuil maximum n'était pas tenu pour autant quitter le parc public ; seulement le loyer devait épouser la courbe – ascendante – des revenus². Pour des motifs tenant à la fois à la mixité sociale du public locataire et à la solvabilité financière des sociétés de logement, le parc public veillait à garder en son sein les éléments (devenus) plus aisés.

101. Toujours est-il que les *candidats* remplissent tous, eux (et par définition), ces conditions pécuniaires. Et, avec plus de 40 000 ménages qui piaffent sur la liste d'attente en Région wallonne³, les places sont particulièrement chères. Aussi, entre ces deux pôles également légitimes (mixité sociale en place et équité), la Région a donc décidé en 2006 de privilégier le second. Le but, par là, est de soumettre la convention locative à évaluation régulière et, *in fine*, de réserver le parc social à ceux qui en ont le plus besoin. Dit autrement, les locataires sociaux devenus aisés ne sont plus censés avoir leur place dans le parc public. À l'expiration du bail de neuf ans, il sera possible de leur indiquer la sortie pour cette raison⁴ (ou même pour un motif autre, tel qu'énuméré limitativement par la réglementation⁵). A cet égard, les travaux préparatoires de l'arrêté du 6 septembre 2007 renseignent que cette

1. Ordonnance du Parlement bruxellois du 23 juillet 2012 modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement, *M.B.*, 27 août 2012. Voir *infra* Section 2, n° 114 et s.

2. Art. 20, § 1^{er}, et § 3, al. 1^{er}, 2^o, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999.

3. 40 069 ménages très exactement en 2019, ce qui représente 91 987 personnes au total (*Rapport d'activités 2019* de la Société wallonne du logement, p. 2).

4. Art. 24, § 1^{er}, al. 2, 1^o, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007. Cf. aussi l'art. 24, § 5, al. 1^{er}, du même arrêté.

5. Art. 24, § 1^{er}, al. 2, 2^o à 4^o, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

mesure de limitation dans le temps du bail social est prise « dans le souci d'améliorer la rotation des locataires », ce qui laisse transparaître une certaine volonté de modification de la composition du public social¹.

102. Il convient cependant de pointer un effet pervers potentiel : on ne peut exclure en effet que, à l'approche de l'expiration du contrat, des couples se séparent artificiellement dans le but de faire baisser les revenus du ménage. Dont coût : une location de boîte aux lettres ou de sonnette à un prix prohibitif (en vue de simuler une domiciliation ailleurs), conjuguée à une diminution de l'estime de soi et, *in fine*, une mise en péril de la cellule familiale.

Et, dans un registre approchant, les locataires vont-ils prendre le risque d'accepter un emploi – peut-être provisoire – qui pourrait leur faire perdre leur logement ? Or, moins d'un locataire social sur cinq actuellement exerce un travail² et l'on sait que, dans le même temps (et en vue de casser l'effet de ghetto), les instances wallonnes travaillent à attirer dans les cités sociales des ménages à revenus plus ou moins élevés³. La contradiction, on le voit, n'est pas loin...

103. Sur papier à tout le moins, la limitation dans le temps du bail social constitue une inflexion majeure de la philosophie qui jusqu'ici sous-tendait l'institution même du logement social. Et pourtant, force est de constater que cette petite révolution s'opère un peu en catimini, comme en silence. Lui-même, le *Commentaire des articles* de l'arrêté du 6 septembre 2007 reste totalement muet sur cette importante question par exemple. Et, par-delà, c'est peut-être un – essentiel – débat de fond qui a été, ici, escamoté. Il est vrai que le « problème » (des locataires sociaux devenus « trop riches ») ne concerne qu'une minorité ; la vraie difficulté réside plutôt aujourd'hui, tout à l'inverse, dans la paupérisation du public en logement social. Financièrement, en tous cas, un bailleur social n'a aucun intérêt – que du contraire – à faire sortir du parc public des locataires « aisés ».

Pour le surplus, que fait-on par exemple si le locataire revient dans la « norme salariale » avant l'expiration du préavis ? En tout état de cause, le travail administratif de vérification requis pour l'exercice de cette faculté de résiliation risque bien de dissuader nombre de sociétés de logement d'en faire usage.

1. Voir l'*Exposé du dossier* de l'arrêté du 6 septembre 2007.

2. On ne compte en effet dans le parc social que 12,7 % d'ouvriers, 5,7 % d'employés et 0,4 % d'indépendants, le reste des locataires émargeant à un revenu de remplacement (*Rapport d'activités 2019* de la Société wallonne du logement, p. 35).

3. Cf. Section 2, n° 48 et Section 3, n° 1.

§ 2. Un « droit d'habitat » de neuf années

A. Contexte

104. À bien y regarder, le bail de neuf ans en vigueur depuis 2008 n'en était pas véritablement un dans la mesure où le bail-type prévoyait une – longue – série de motifs de résiliation anticipée, soit au triennat (revenus excessifs, bien devenu non proportionné), soit même à tout moment (détention par le locataire d'un logement en pleine propriété, refus de déménager dans un bien proportionné, défaut d'occupation personnelle, refus de fournir les renseignements ou autorisations nécessaires au calcul du loyer, ...)¹.

Plus spécifiquement, le locataire pouvait voir son contrat anéanti anticipativement du simple fait que son logement était devenu non proportionné (suite au départ des enfants par exemple), sans que le bailleur social fût tenu de lui en proposer un autre, mieux configuré à sa composition familiale². Pareillement, « si le logement est spécialement conçu pour des personnes âgées de plus de 65 ans ou des étudiants ou adapté pour des personnes handicapées et qu'il a été loué à une personne n'appartenant pas à ces catégories, le fait que respectivement une personne âgée de plus de 65 ans, un étudiant ou une personne handicapée introduisent leur candidature auprès de la société » a pour conséquence la résiliation du contrat, de manière automatique (« la société met fin au bail [...] »)³ ; ce, à tout moment... et à nouveau sans que la S.L.S.P. ait à assurer d'une manière quelconque la poursuite du séjour de l'intéressé au sein du parc social.

105. La stabilité locative sur le long terme *au-delà* des neuf premières années n'était pas moins sujette à caution dès lors que l'arrêté du 6 septembre 2007 restait totalement muet par exemple sur l'éventuelle prolongation du bail à l'expiration de cette période. Aucune garantie ne pouvait être offerte à cet égard, même au locataire qui satisferait toujours aux conditions d'attribution à l'échéance du contrat de neuf ans.

B. Description du régime

106. Pour obvier à ces difficultés et éviter de laisser accroire que le passage au bail à durée déterminée a annihilé toute pérennité locative, l'exécutif a instauré⁴ un « droit d'habitat pendant neuf années », qui permet au locataire de bénéficier d'un

1. Art. 18, § 1^{er} à 3, du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 (avant la réforme portée par l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2012).

2. Art. 18, § 1^{er}, 2^e tiret, du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 (avant la réforme de 2012).

3. Art. 18, § 3, al. 1^{er}, 6^e tiret, du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 (avant la réforme de 2012). Voir également l'al. 2 de ce § 3.

4. Par l'entremise de l'art. 22 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2012.

logement social durant ce laps de temps (« en exécution d'un ou de plusieurs contrats de bail »)¹.

L'allusion à ces « plusieurs contrats de bail » recouvre l'hypothèse d'un déménagement effectué au cours de ces neuf années pour cause de mutation ; l'objet du contrat (le logement même) ayant été modifié, un nouveau contrat s'indique en effet, conclu pour la durée du bail initial restant à courir. Du reste, on lit ailleurs : « La société donne le logement attribué en location sur la base d'un contrat-type de bail, repris en annexe 5. Le bail est conclu pour une durée de neuf années ou pour la durée restante du droit d'habitat »².

107. Concrètement, ce droit au bail « cesse » au terme des neuf ans dans l'un des cas suivants³ :

- le locataire ne respecte plus les conditions patrimoniales (non-propriété, schématiquement) et de revenus⁴ ;
- le preneur fournit des déclarations inexactes ou incomplètes relatives à la composition du ménage (ou aux renseignements nécessaires au calcul du loyer) ;
- la convention de services conclue par le locataire avec l'association gérant la cellule d'aide à la vie journalière (dans le cas d'un logement intégré dans une cellule d'aide à la vie journalière) est résiliée ;
- le preneur ne respecte pas les dispositions du contrat-type de bail (ou du règlement d'ordre intérieur) ;
- le locataire met lui-même fin au bail.

108. *A contrario*, dans tous les autres cas, le bail « est reconduit pour une nouvelle période de neuf années »⁵. « A défaut de congé », enchérit le bail-type, le contrat « est prorogé pour une nouvelle durée de neuf ans »⁶.

109. Dans quel délai la société doit-elle envoyer le congé pour mettre fin au bail au terme ? L'arrêté dispose à cet égard que « le contrat-type de bail contient les modalités selon lesquelles la société donne congé au locataire »⁷. Dont acte... mais une ambiguïté est à épingle au sein de cette convention standard. Selon le bail-type, en effet, le congé en fin de contrat doit être notifié « dans les délais visés aux articles 17 et 18 », dispositions afférentes à la résiliation anticipée de la convention (des œuvres

1. Art. 24, § 1^{er}, al. 1^{er}, *in fine*, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

2. Art. 24, § 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007. Voir également l'art. 6, al. 3, du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

3. Art. 24, § 1^{er}, al. 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

4. Conditions telles que fixées par l'art. 3, § 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007, ainsi que par l'art. 1^{er}, 29°, 30°, et 31°, du Code wallon de l'habitation durable.

5. Art. 24, § 1^{er}, al. 3, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

6. Art. 6, al. 3, *in fine*, du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

7. Art. 24, § 7, al. 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

du bailleur ou du locataire)¹. Le problème est que ces différentes hypothèses de résiliation ne sont *pas gouvernées par un même délai* de préavis (trois ou six mois, selon les cas) ! Une clarification réglementaire ne serait pas superflue dès lors.

110. De la même manière, à défaut d'un congé notifié² (pour dépassement des niveaux de revenus ici spécifiquement³) « à l'expiration de la période pour laquelle il a été conclu », le bail est « prorogé pour une durée de neuf ans, aux mêmes conditions »⁴. L'expression « à l'expiration de la période pour laquelle il a été conclu » vise le contrat passé, après déménagement causé par une mutation notamment, pour la durée restante du bail initial de neuf ans⁵.

111. L'instauration d'un droit d'habitat de neuf années n'a pas empêché toutefois la terminaison prématurée du bail. Ainsi, à l'expiration d'un triennat, la société est admise à mettre fin au contrat⁶, mais dans trois hypothèses limitatives⁷ :

- le locataire ne respecte plus les conditions patrimoniales (non-propriété schématiquement)⁸ ;
- le logement comportant au moins quatre chambres n'est plus proportionné (avec exemption pour les ménages dont un membre a plus de 70 ans⁹ ou est handicapé, ainsi que pour les cas de dérogation spatiale¹⁰) ;
- le logement spécialement conçu pour des personnes âgées de plus de 65 ans ou pour des étudiants, ou adapté pour des personnes handicapées, a été loué à une personne n'appartenant pas à ces catégories, alors qu'une personne « répondant à la spécificité du logement » a introduit sa candidature auprès de la société, rempli toutes les conditions pour obtenir le logement et qu'aucun autre logement adapté à cette personne ou conçu spécifiquement pour ces personnes ne s'avère vacant.

112. Notons cependant que ces hypothèses permettent aussi à la S.L.S.P. de mettre fin au bail « à l'expiration de la période pour laquelle le bail a été conclu »¹¹, ce qui vise à nouveau le contrat passé, après déménagement causé par une mutation notamment, pour la durée restante du bail initial de neuf ans¹². Il semble

1. Art. 6, al. 3, du bail-type 2007.

2. Au moins six mois à l'avance.

3. Pour les conditions patrimoniales, voir l'art. 24, § 4, al. 1^{er}, 1^o, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

4. Art. 24, § 5, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

5. Cf. les « plusieurs contrats de bail » de l'art. 24, § 1^{er}, al. 1^{er}, *in fine*, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007. Voir aussi l'art. 24, § 4, al. 2, du même arrêté.

6. Moyennant congé de six mois ici aussi.

7. Art. 24, § 4, al. 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

8. Cf. l'al. 2 des 29^o, 30^o, et 31^o de l'art. 1^{er} du Code wallon de l'habitation durable, ainsi que l'art. 3, § 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

9. Contre 65 ans auparavant (art. 18, § 3, al. 1^{er}, 1^{er} tiret, du bail-type établi par l'annexe n^o 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007, avant la réforme de 2012).

10. C'est-à-dire, pour les logements attribués par dérogation aux règles du logement proportionné (en vertu de l'art. 1^{er}, 15^o, al. 4, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007).

11. Art. 24, § 4, al. 1^{er}, *in fine*, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

12. Cf. les « plusieurs contrats de bail » de l'art. 24, § 1^{er}, al. 1^{er}, *in fine*, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007. Voir aussi l'art. 24, § 4, al. 2, du même arrêté.

conceptuellement logique, dès lors, d'ajouter ces trois hypothèses à la liste des circonstances susceptibles d'interdire la reconduction du bail à la fin de la période de neuf ans¹.

113. Dans les deux dernières hypothèses précitées (logement non proportionné et occupation d'un logement spécialement conçu pour des seniors, des étudiants ou des handicapés), « un autre logement est donné en location par la société dans la même commune, pour la durée restante du droit d'habitat ou pour une nouvelle période de neuf ans dans le cas où le droit d'habitat est reconduit pour une nouvelle période de neuf années »² ; l'on touche véritablement ici au cœur de ce droit au bail. Signalons cependant que le locataire ne peut refuser qu'une seule proposition de logement faite par la société dans le cadre de cette « mutation imposée »³.

114. Enfin, et comme auparavant, la société est libre en sus d'apporter « à tout moment » un terme anticipé au contrat⁴, dans certaines hypothèses (restrictives)⁵ :

- le preneur fournit des déclarations inexactes ou incomplètes relatives à la composition du ménage ou aux renseignements nécessaires au calcul du loyer ;
- il méconnaît les dispositions du contrat-type de bail (ou du règlement d'ordre intérieur) ;
- la convention de services conclue par le locataire avec l'association gérant la cellule d'aide à la vie journalière est résiliée.

C. Commentaires

1. *Prorogation automatique ?*

115. Cette particularité wallonne qu'est le « droit d'habitat pendant neuf années »⁶ suscite divers commentaires et/ou questionnements. D'abord, la prorogation du bail (si les conditions sont remplies) opère-t-elle mécaniquement au terme des neuf ans ? Selon les travaux parlementaires du décret du 30 mars 2006 qui a abouti à consacrer le principe du bail à durée déterminée⁷, le locataire « envers lequel la société n'aurait pas de motif de mettre fin au bail »⁸ est dispensé de réintroduire un nouveau dossier de candidature, ce qui tend à accréditer l'idée d'une prorogation automatique du contrat tant que le preneur satisfait aux conditions

1. Art. 24, § 1^{er}, al. 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007. Voir *supra*, Section 2, n° 107.

2. Art. 24, § 4, al. 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

3. Art. 24, § 4, al. 3, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

4. Moyennant congé de trois mois ici.

5. Art. 24, § 3, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

6. Art. 24, § 1^{er}, al. 1^{er}, *in fine*, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

7. Art. 4.2 du décret du Parlement wallon du 30 mars 2006 modifiant le Code wallon du logement, *M.B.*, 2 mai 2006.

8. Projet de décret modifiant le Code wallon du logement, Commentaire des articles, *Doc.*, Parl. w., sess. ord. 2005-2006, n° 322/1, p. 6.

d'admission au parc public. L'indice est parlant, convenons-en, mais il aurait été opportun d'inscrire cette garantie dans le texte même.

2. Cessation automatique du droit d'habitat ?

116. L'insistance sur le congé à donner par la S.L.S.P. à la fin de la neuvième année (et, principalement, sur la reconduction du bail que son absence emporte¹) inspire cette réflexion : la société reste toujours libre selon nous de ne *pas* mettre fin au bail, quand bien même l'on se trouverait dans l'une des cinq situations prédécrites (le locataire ne respecte plus les conditions patrimoniales ou de revenus, il méconnaît les dispositions du contrat-type de bail, il fournit des déclarations inexactes afférentes à la composition du ménage notamment, il décide lui-même de terminer le bail ou encore la convention de services d'aide à la vie journalière est résiliée)². Il suffit au bailleur de ne pas adresser de congé pour voir le bail prorogé.

Au demeurant, la formule mobilisée par l'exécutif (« Ce droit d'habitat cesse lorsque la société met fin au bail dans les cas suivants ») donne à penser que ledit droit d'habitat cesse non pas simplement quand l'une des hypothèses susdécrites advient³, mais lorsque, ensuite de quoi, la S.L.S.P. décide elle-même d'y apporter un terme.

117. Imaginé entre autres pour exfiltrer du parc social des ménages dont l'évolution des revenus ne justifie plus l'occupation d'un logement public bon marché, le bail à durée déterminée ne signifie nullement pour autant que le ménage devenu trop « riche » se verra immanquablement indiquer la porte de sortie. Le renon est une faculté, pas une obligation. Le bailleur social voulait se préserver cette possibilité de déguerpissement, c'est fait ; rien ne dit toutefois qu'elle sera utilisée. Des premiers échos qui remontent du terrain, il ne semble d'ailleurs pas que les S.L.S.P. l'aient surexploitée...

3. Des conditions patrimoniales

118. Sur un autre plan, les conditions patrimoniales (dont le respect est vérifié à la fin du bail) appellent deux remarques. *Quid* tout d'abord du propriétaire qui devient membre du ménage d'un preneur dans le parc public ? En d'autres termes, qu'arrive-t-il si un individu, déjà propriétaire d'une habitation, se marie avec un(e) locataire social(e) en cours de bail par exemple ? L'article 5 du bail-type de 2007

1. « A défaut de congé », explique ainsi le bail-type, le contrat « est prorogé pour une nouvelle durée de neuf ans » (art. 6, al. 3, *in fine*, du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007).

2. Art. 24, § 1^{er}, al. 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

3. On aurait eu alors « Le droit d'habitat cesse dans les cas suivants ».



ne vise en effet que l'hypothèse où le preneur (ou un membre de son ménage) « acquiert » la jouissance d'un logement en pleine propriété, ce qui n'est pas le cas ici assurément, de sorte que le locataire n'est pas tenu de notifier cette acquisition au bailleur. Selon toutefois l'article 18, § 2, du même bail-type, la résiliation du bail doit intervenir, à tout moment, lorsque le « locataire détient » un logement en pleine propriété, ce qui semble recouvrir le cas de figure décrit plus haut.

119. On ne peut manquer de s'interroger ensuite sur la dichotomie existant entre la réglementation locative¹ (qui renvoie au Code de l'habitation durable²) et le bail-type, le second évoquant une hypothèse – l'emphytéose – passée entièrement sous silence par le premier ; de fait, selon la convention standard, le locataire social (ou l'un des membres du ménage) qui, durant le bail, acquiert « la jouissance entière d'un logement en propriété, usufruit ou emphytéose », est tenu alors de notifier cette acquisition dans le mois à la société de logement³, afin qu'une décision soit prise sur son sort⁴. Or, sur le plan juridique, il n'appartient pas à un instrument de type réglementaire (le bail-type en l'espèce, instauré par l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007) de méconnaître une règle adoptée au niveau *législatif* (le Code de l'habitation durable, pris par décret du Parlement wallon du 29 octobre 1998⁵). Notons toutefois que ce cas de figure de l'emphytéose est expressément envisagé par le bail-type bruxellois⁶. Au minimum, que le locataire

1. Art. 3, § 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

2. En son art. 1^{er}, 29°, 30° et 31°.

3. Art. 5 du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 et art. 5 du bail-type établi par l'arrêté ministériel du 15 juin 2001.

4. Tout autre naturellement est la question de l'achat *du logement social* par son propre occupant. Sur cette pratique, spécialement poussée en Flandre (où elle est autorisée par le décret du Parlement flamand du 15 juillet 2005 modifiant le décret du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du Logement, en ce qui concerne le droit d'achat des locataires sociaux, *M.B.*, 12 septembre 2005), voir notamment M. VANDEVELDE, « Het kooprecht van sociale huurders », *Huur*, 2007, n° 2, p. 52 et s., R. TIMMERMANS, « Het voorkooprecht van de huurder op een sociale huurwoning », *Het onroerend goed in de praktijk*, 2006, Y. SCHREEL, « Région flamande. Droit d'acquisition des locataires sociaux », *Échos log.*, 2006, n° 1, p. 30 et s., E. DE BUSSCHER, « Het Decreet van 15 juli 2005 tot wijziging van het Decreet van 15 juli 1997 betreffende de Vlaamse Wooncode met betrekking tot het kooprecht van sociale huurders (B.S. 12 september 2005) », *La Basoche*, 2006, n° 4, p. 83 et s., J. DUJARDIN, « Kooprecht van sociale huurders », *T.V.W.*, 2005, p. 402 et s., R. TIMMERMANS, « Voorkooprecht voor de huurder van een sociale woning. Een eerste kennismaking met het Vlaamse Overdrachtenbesluit van 9 januari 2004 », *Nieuw Juridisch Weekblad*, 2004, n° 58, p. 110 et s. ainsi que M. VANDEVELDE, « Huurder sociale woning krijgt voorkooprecht », *Juristenkrant*, 2004, n° 85, p. 10. Voir également l'important arrêt de la Cour d'arbitrage du 30 juin 2004 (C.A., 30 juin 2004, n° 115/2004, *M.B.*, 13 juillet 2004) ainsi que les nombreux commentaires qui l'ont accompagné : B. HUBEAU, « Het kooprecht van de zittende sociale huurder : juridisch en/of maatschappelijk een maat voor niets ? », *R.W.*, 2004-2005, p. 891 et s., A. HANSELAER, « Het kooprecht van de sociale huurder : een quasi-onteigening », *T.B.O.*, 2005, p. 107 et s., I. MARTENS, « De verplichte verkoop van sociale huurwoningen : een ongeoorloofde vorm van ontzetting uit de eigendom ? », *R.A.B.G.*, 2005, p. 398 et s. et, enfin, M. VANDEVELDE, « Arbitragehof vernietigt voorkooprecht sociale huurder », *Juristenkrant*, 2004, n° 95, p. 9.

5. Et appelé à l'époque « Code du logement ».

6. Art. 14 du bail-type porté par l'annexe n° 3 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 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.*, 14 novembre 1996.

ayant décidé de respecter le bail-type à la lettre et notifiant dès lors au bailleur l'acquisition d'un logement en emphytéose sache que la société de logement ne pourra prendre aucune sanction (non prévue par le Code en effet) concernant cette situation.

Ceci étant, la présence du terme emphytéose dans la convention-type peut s'analyser également comme un reliquat de l'antépénultième contrat de bail social à avoir été adopté, à savoir celui qui a été établi par l'arrêté ministériel du 6 décembre 1983¹ (et qui est resté d'application près de vingt ans)².

4. De la résiliation du bail social en cas d'occupation d'un logement pour seniors, étudiants ou handicapés

120. Penchons-nous maintenant sur la résiliation du bail social en cas d'occupation d'un logement « spécialement conçu pour des personnes âgées de plus de 65 ans ou des étudiants ou adapté pour des personnes handicapées » par un individu n'émergeant à aucune de ces catégories alors qu'une personne répondant bien, elle, à un de ces profils introduit sa candidature auprès de la société³. En fait, précédemment, cette dernière possibilité de dissolution du contrat ne visait que l'occupation par un individu valide d'un logement « spécialement adapté » à un handicap (alors toujours qu'une personne dite à mobilité réduite brigue dans le même temps un logement social)⁴. Cette solution, la nouvelle réglementation l'a cependant redéfinie (le bail-type de 2007 vise, dans un but de cohérence légistique⁵, les « handicapés » là où son prédécesseur évoquait plus pudiquement les « personnes à mobilité réduite ») et, surtout, élargie⁶. En effet, les étudiants et les personnes âgées de plus de 65 ans entrent désormais dans le champ d'application des destinataires privilégiés de cet article (pour autant, ici aussi, que le logement actuellement occupé – par un intrus si l'on peut dire – ait été « spécialement conçu » au départ pour l'une de ces catégories), ce qui multiplie d'autant les possibilités de résiliation anticipée.

Si on peut toutefois imaginer sans peine les aménagements requis pour accueillir dans un logement des seniors ou des handicapés (plain-pied, larges portes,

1. Art. 4, al. 1^{er}, du bail-type établi par l'arrêté ministériel du 6 décembre 1983 établissant le contrat-type de bail régissant la location des logements gérés par la Société nationale du Logement ou par les sociétés agréées par celle-ci, *M.B.*, 6 mars 1984, modifié par l'arrêté du Gouvernement wallon du 10 juin 1993.

2. Voir *supra*, Section 1^{re}, n° 16.

3. Art. 24, § 4, 3°, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 et art. 18, § 2, 3°, du bail-type établi par l'annexe n° 5 du même arrêté.

4. Art. 18, al. 3, 5°, du bail-type établi par l'arrêté ministériel du 15 juin 2001.

5. Voir l'art. 1^{er}, 33°, du Code wallon de l'habitation durable et l'art. 20, al. 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

6. Art. 24, § 4, 3°, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 et art. 18, § 2, 3°, du bail-type établi par l'annexe n° 5 du même arrêté.

équipements particuliers, etc.), on ne voit pas très bien en revanche comment l'affectation du bien à des *étudiants* pourrait se traduire concrètement dans une configuration spatiale et physique des lieux, mais soit. D'autant moins que le profil de l'étudiant (célibataire sans enfant) est le même en fait que celui d'une grande partie des locataires sociaux, dont près de 50 % en effet sont des isolés¹.

121. À la base, les handicapés auxquels, par la suite, l'arrêté de 2007 a donc ajouté les personnes âgées de plus de 65 ans, bénéficient en effet d'un précieux droit de priorité lors de l'*attribution* d'un logement pourvu que le bien qui se libère soit, respectivement, « adapté »² ou « conçu spécifiquement »³.

Étrangement, l'étudiant est exclu de cette liste de candidats prioritaires. Il est vrai que le législateur a imaginé un corps de règles autonome à l'attention des *students*⁴ qui, par exemple, privilégie l'ancienneté de la demande (au détriment donc des situations d'urgence sociale)⁵. La société de logement, du reste, « réserve » une série de logements aux étudiants et tient à leur égard un registre « séparé » de candidatures⁶. Il n'en reste pas moins toutefois que, d'après le régime locatif social de droit commun comme on l'a vu, si l'étudiant brigue un logement – déjà habité – « spécialement conçu » pour des personnes de sa catégorie, l'actuel occupant verra son bail résilié⁷.

Le candidat-étudiant, en somme, a le pouvoir de provoquer la résiliation à tout moment d'un contrat associé à un bien qui n'est pas occupé par un pareil à lui (pourvu que les lieux aient été spécialement conçus à cet effet) alors que, quand l'habitation est vide, il ne dispose d'aucune espèce de priorité pour s'y installer (à l'inverse des handicapés⁸ ou des seniors⁹). Cherchez la cohérence... Certes, le texte ne dit pas que la résiliation doit se faire au profit dudit étudiant. Mais si ce ne devait pas être le cas, on ne voit plus dès lors ce qui justifiait de mettre ainsi fin au bail. Reste, au final, à s'assurer que l'étudiant qui intégrerait le logement soit bien le plus avancé dans la liste d'attente.

122. En tout état de cause, il conviendrait de veiller à ce que le locataire (ni handicapé, ni vieux ni étudiant) qui se verrait attribuer – pour des raisons d'urgence probablement – une habitation spécialement conçue pour un de ces

1. 47 % exactement (*Rapport d'activités 2019* de la Société wallonne du logement, p. 35).

2. Art. 20, al. 1^{er} et 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

3. Art. 20, al. 3, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

4. Art. 48 à 54 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

5. Art. 50 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

6. Art. 49 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

7. Art. 18, § 3, al. 1^{er}, 6^e tiret, du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

8. Art. 20, al. 1^{er} et 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007. Encore faut-il naturellement que le logement soit adapté (à son occupant handicapé).

9. Art. 20, al. 3, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

trois publics particuliers (alors qu'il n'émarge donc, lui, à aucun de ces groupes cibles) soit prévenu d'emblée de la menace de résiliation qui pèse sur sa tête au cas où se présenterait un ménage répondant auxdits critères.

À cet égard, le bail-type prévoit juste que « le locataire reconnaît » avoir reçu en location un pareil logement spécifiquement conçu pour un handicapé ou un senior¹. Où trouve-t-on cependant l'obligation du bailleur de l'en avertir ?

5. Du logement proportionné

123. L'exécutif wallon fait montre d'une incontestable souplesse en ce qui concerne l'occupation d'un logement non proportionné, à un triple titre. Précédemment, le simple constat d'un logement non proportionné (quel que fût le nombre global de chambres donc) pouvait valoir résiliation triennale² et, par ailleurs, le refus de déménagement vers un logement proportionné entraînait directement la dissolution du bail (et à n'importe quel moment)³. Dorénavant⁴, est seul visé le logement (non proportionné) comportant au moins *quatre chambres*⁵, dont l'occupant a reçu le droit de *refuser* une proposition de logement proportionné⁶, étant entendu que l'éventuelle dissolution du bail n'interviendra qu'au *triennat*⁷.

124. Ceci étant, l'exécutif affiche tout de même un surcroît de sévérité en reculant l'âge à partir duquel on est affranchi de cette procédure (de 65 à 70 ans)⁸. Sans doute a-t-il voulu, à l'instar du législateur bruxellois⁹, tenir compte de l'allongement de la durée de vie et des progrès de la médecine. Fort bien... sauf qu'il s'agit de *la seule disposition* du nouveau texte à répercuter ce changement. En fait, restent chevillés à l'âge de 65 ans tous les autres articles de l'arrêté du 6 septembre 2007 relatifs aux seniors, que ceux-ci préexistaient à la réforme de

1. Art. 2, al. 2, du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

2. Art. 18, § 1^{er}, 2^e tiret, ancien du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

3. Art. 18, § 3, al. 1^{er}, 1^{er} tiret, ancien du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

4. Cf. l'art. 22 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2012.

5. Art. 24, § 4, al. 1^{er}, 2^e, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

6. Art. 24, § 4, al. 3, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

7. Art. 24, § 4, al. 1^{er}, *in limine*, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

8. Comparer l'art. 18, § 3, al. 1^{er}, 1^{er} tiret, *in fine*, du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 (avant la réforme de 2012) avec l'art. 18, § 2, 2^e, du bail-type établi par l'annexe n° 5 du même arrêté.

9. Art. 140, 7^e, al. 6, du Code bruxellois du logement. Voir sur le thème N. BERNARD et A. MAHOUX, « Le contenu (et la philosophie) de la réforme du 11 juillet 2013 », *Le Code bruxellois du logement en débat(s)*, sous la direction de N. Bernard et A. Mahoux, Bruxelles, Larcier, 2014, p. 94 et O. ÉVRARD, « Nouveau Code bruxellois du logement : réformé de la cave au grenier », *Trait d'union* (revue de l'Association de la Ville et des communes de la Région de Bruxelles-Capitale), 2013, n° 4, p. 4 et s.

2012 (le logement « conçu spécifiquement pour une personne âgée »¹) ou lui soient directement redevables (octroi d'une chambre supplémentaire pour le couple âgé², définition de la mutation³). Au final, cette logique différenciée peine à se laisser comprendre.

6. Du relogement

125. Une question sourde à propos du relogement : à quel moment convient-il de proposer le nouveau bien social en cas de terminaison du bail (au triennat) pour logement non proportionné ou occupation d'un logement spécialement conçu pour des seniors, des étudiants ou des handicapés ? À la fin du triennat ? Il sera trop tard pour, en cas de refus, signifier au preneur son congé (car il a besoin d'un délai minimal de préavis). En amont alors, simultanément à l'envoi du préavis prévu (six mois avant l'expiration du triennat) ? C'est trop tôt pour déjà faire le grief au locataire de ne pas avoir déménagé (vers un bien proportionné).

L'écheveau est embrouillé, on le voit. En pratique, dès lors, l'habitation alternative devra rester disponible (et donc vide) durant toute cette période de six mois, histoire de parer à toutes les velléités de mutation de la part du locataire ; cet expédient, cependant, est loin d'être idéal.

7. Quid du défaut d'occupation personnelle ?

126. Enfin, le défaut d'occupation personnelle du logement social par son locataire semble avoir disparu de la liste des motifs de résiliation anticipée⁴. À première vue étonnante (eu égard notamment à la jurisprudence de la Cour de cassation⁵), cette absence ne porte cependant pas à conséquence dans la double mesure où la nouvelle réglementation prévoit de toute façon la dissolution du bail si « le locataire ne respecte pas les dispositions du contrat-type de bail ou du règlement d'ordre intérieur »⁶ et où ledit contrat-type stipule *expressis verbis* que

1. Art. 20, al. 3, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

2. Art. 1^{er}, 15°, al. 1^{er}, *litt. c*, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

3. Art. 1^{er}, 15°*ter*, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

4. Comparer l'art. 24 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 (après la réforme du 19 juillet 2012) avec l'art. 18, § 3, al. 1^{er}, 2° tiret, ancien du bail-type établi par l'annexe n° 5 du même arrêté (avant cette réforme).

5. « Il ressort de l'économie du Code du logement et des règles générales contenues en son article 31 que le bail d'une habitation sociale comporte pour le locataire l'obligation d'occuper effectivement le logement qui lui a été attribué en application de ladite législation » (Cass., 2 octobre 1983, *Pas.*, 1983, I, p. 661 et s.).

6. Art. 24, § 1^{er}, al. 2, 4°, et 24, § 3, 2°, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

« le locataire est tenu d'occuper personnellement le logement, d'y résider et d'y élire domicile »¹.

SOUS-SECTION 7. ASPECTS PÉCUNIAIRES DE LA RELATION LOCATIVE SOCIALE

§ 1^{er}. Loyer

127. Le secteur du logement social présente une particularité unique dans le paysage institutionnel de l'habitat : le loyer y est déterminé en fonction directe des revenus du locataire (même si d'autres facteurs interviennent également, comme le prix de revient du logement). La fixation du loyer social est donc entreprise malaisée, à plus forte raison qu'un complément de loyer est exigé de la part de ceux qui occupent un logement devenu non proportionné. Une telle thématique méritait bien dès lors que l'on s'y attarde, ce que l'on fera, en deux temps : le loyer initial d'abord (A.), le complément de loyer ensuite (B.)².

A. Le loyer initial

1. Méthode de calcul

1.1. Régime actuel

128. La fixation du loyer initial procède d'un calcul savant, résumé par la formule suivante : « $L = 0,4 LB + \times RA / 12$ »³. Dit plus simplement, le loyer (L) dépend à la fois de la valeur du logement estimée par la société (LB, pour « loyer de base » – mensuel), des ressources financières du preneur (RA, pour « revenus annuels »⁴ – à diviser donc par 12) et d'un coefficient (x) que le bailleur arrête annuellement

1. Art. 4, al. 1^{er}, du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

2. Le cadre restreint de cette contribution interdit malheureusement de traiter de la thématique de l'évolution des loyers en cours de contrat (en fonction de l'augmentation ou de la diminution des revenus du preneur). Voir pour ce faire l'art. 29, § 3, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

3. Art. 30, al. 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

4. Notons qu'il s'agit des revenus nets, captés « au cours de l'avant-dernière année antérieure à celle qui précède l'année de calcul » (ou dit, plus simplement, de l'année n-3 par rapport à l'année de la fixation du loyer social), sauf si ces revenus « diffèrent d'au moins 15 % de ceux de l'année en cours » (auquel cas ces derniers revenus sont plutôt pris en considération) ; voir l'art. 31 et l'art. 1^{er}, 8°, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007. Signalons cependant que le projet de réforme (voir *supra*, introduction n° 5) prévoit de ne retenir que les revenus du dernier avertissement extrait de rôle, mettant fin ainsi à ce décalage dans le temps (source d'une indéniable complexité).

pour chacun de ses locataires et qu'il applique aux revenus de ces derniers¹. Le loyer de base équivaut au prix de revient (actualisé²) du bien³, multiplié par un coefficient déterminé par la société⁴.

À ce loyer, il faut à la fois ajouter les charges locatives (et le supplément pour l'éventuel garage) et, le cas échéant, retrancher les « abattements »⁵ pour enfant à charge⁶ et/ou adulte handicapé⁷.

129. Au-delà de la méthodologie, assurément docte mais manquant de prévisibilité pour le candidat preneur, deux éléments majeurs sont à retenir. D'abord, quant à sa philosophie sous-jacente, ce mode de calcul a ceci de remarquable qu'il permet de proposer aux personnes à ressources modestes un logement à *la hauteur de leur bourse*, qui corresponde non seulement à leurs besoins (*cf.* le logement proportionné⁸) mais aussi à leurs capacités financières⁹. Ensuite, et au-delà même de l'étroite corrélation entre le bien et les revenus de son occupant, force est de constater que le loyer social, en valeurs absolues statistiques, remplit largement son but¹⁰ puisqu'il reste inférieur (et de très loin) aux tarifs pratiqués sur le marché privé ; ainsi, le locataire social paie moitié moins en moyenne que son homologue dans le parc privé (272 EUR mensuels dans le parc social¹¹ contre 616 EUR mensuels sur le marché privé¹²). Confirmation : par rapport à la grille de

1. Ce coefficient, schématiquement, oscillera entre 3,5 % et 12 %, en fonction ici aussi des revenus du preneur (attendu que des revenus élevés vont tirer ce coefficient vers le haut) ; voir l'annexe 1^{re} de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007. Notons toutefois que, dans la pratique, les coefficients maximaux sont généralement atteints aujourd'hui, ne serait-ce que parce que les seuils de revenus (en fonction desquels le coefficient est arrêté) ne sont pas indexés et, partant, sont dépassés à l'heure actuelle par le montant du revenu d'intégration sociale.
2. Voir l'annexe 2 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.
3. 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.
4. Ce coefficient oscille entre 2 et 10 % en fonction des caractéristiques suivantes du logement : type de logement (maison unifamiliale ou appartement), degré d'équipement et de confort, niveau d'isolation, présence d'un garage ou d'un jardin, localisation et services offerts dans l'environnement immédiat. Dès lors que 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 (voir note infrapaginale précédente), la moyenne des coefficients des logements d'une S.L.S.P. doit lui-même équivaloir à 6 %.
5. Art. 32 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007. Notons cependant que ces seuils de revenus n'ont jamais été indexés.
6. 7,4 EUR, attendu qu'un enfant handicapé ou orphelin compte pour deux enfants à charge.
7. 7,4 EUR également.
8. Voir *supra*, Section 2, n° 7 et s.
9. Il n'est pas interdit de penser que ce calcul sert aussi dans une certaine mesure les intérêts de la S.L.S.P. puisque la règle suivant laquelle 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 (sans donc pouvoir être inférieur à ce seuil) peut être vue comme assurant à celle-ci un certain retour sur investissement.
10. Rendre le logement accessible pécuniairement aux ménages moins en fonds.
11. *Rapport d'activités 2019* de la Société wallonne du logement, p. 34.
12. *L'Observatoire des loyers*, édition 2019, Centre d'études en habitat durable, p. 17. Ou encore : « Le loyer mensuel moyen est significativement plus élevé pour les locataires payant un loyer de marché que pour ceux louant un logement social : 560 € contre 336 € en Wallonie » (*Les chiffres-clés du logement en Wallonie*, quatrième édition, Centre d'études en habitat durable, 2019, p. 173).

loyers applicable dans le parc privé¹, il appert que le loyer social (surloyer compris) est moins cher de plus de 45 %².

1.2. Projet de réforme

130. Notons cependant que le projet de réforme précité³ prévoit de lier le loyer du logement social à la « grille indicative des loyers », notamment. Un mot sur celle-ci s'impose, dès lors, ne serait-ce que parce que ce projet reviendra peut-être sur la table à l'avenir.

Sacro-saint, le principe de la libre détermination du loyer⁴ n'a pas été entamé par la régionalisation du bail⁵. Simplement, en guise de compromis en quelque sorte, le législateur wallon a mis à disposition des cocontractants certaines balises, qui revêtent la forme d'une « grille indicative de référence des loyers »⁶. Il s'agit d'une grille non contraignante, « indicative », à laquelle « peuvent » se référer les parties⁷.

131. Un mot, maintenant, sur la méthode d'élaboration de la grille⁸. « Cette grille est construite sur la base de critères objectifs validés scientifiquement », pose l'auteur du texte⁹. Ces critères ont à la fois été fixés par le décret sur le bail d'habitation¹⁰ (qui, au passage, exclut de l'échantillon représentatif les logements sociaux¹¹) et par un arrêté d'exécution¹². « La grille est élaborée empiriquement sur la base des données issues d'enquêtes sur les loyers en Région wallonne », explique le gouvernement¹³, qui mobilise à cet effet les riches statistiques du

1. Voir *infra*, Section 2, n° 130 et s.

2. Cf. l'étude informelle réalisée par la Société wallonne du logement, qui a comparé le loyer social (surloyer compris donc) de pas moins de 80 000 biens à la grille de loyers applicable dans le parc privé, en retenant les dix critères les plus significatifs.

3. Voir *supra*, introduction n° 5.

4. Principe qui autorise les parties à fixer le loyer à la hauteur qu'elles entendent, sans considération pour l'état du bien par exemple ni pour le loyer payé par le preneur précédent.

5. À preuve ou à témoin, un amendement parlementaire visant à introduire un début de régulation a été repoussé en Wallonie. Il s'agit de l'amendement n° 57 (« Le Gouvernement arrête une grille de référence obligatoire des prix des loyers. Le cas échéant, un juge peut décider de réviser un loyer qui dépasserait de 10 % le montant de référence mentionné dans la grille de référence. Le Gouvernement précise les conditions et modalités ainsi que le contrôle ») ; voir *Doc.*, Parl. w., 2017-2018, n° 985/4, p. 17.

6. Intitulé du chapitre VII du décret du 15 mars 2018.

7. Art. 89, § 1^{er}, du décret wallon du 15 mars 2018.

8. Cf. N. BERNARD, *Bail d'habitation dans les trois Régions*, Bruxelles, Larcier, 2020 (à paraître).

9. Projet de décret relatif au bail d'habitation, commentaire des articles, *Doc.*, Parl. w., 2017-2018, n° 985/1, p. 20.

10. Art. 89, § 2, du décret wallon du 15 mars 2018.

11. Art. 89, § 3, al. 2, 1^{er} tiret, du décret wallon du 15 mars 2018.

12. Arrêté du Gouvernement wallon du 25 avril 2019 instaurant une grille indicative des loyers en exécution de l'article 89 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, *M.B.*, 21 juin 2019.

13. Art. 3, al. 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 avril 2019.

Centre d'études en habitat durable de Wallonie¹. En somme, les grilles de loyers sont descriptives plutôt que prescriptives ; l'idée est de disposer non pas d'un loyer abstrait, calculé en chambre, mais d'un loyer *réel* et objectif (tel que pratiqué sur le terrain), en fonction entre autres de la nature du bien et de sa localisation.

On ne demande nullement aux bailleurs dès lors de se plier à un tarif qui pourrait passer pour arbitraire, mais simplement de se tenir aux prix moyens et de ne pas « flamber ». Ce sont uniquement les loyers *abusifs* qui sont donc visés. Il ne s'agit aucunement de « revenir sur le passé » mais de veiller à ce que, à l'avenir, le coût de la location épouse les tendances actuelles. On n'a donc nullement affaire à un « blocage » des loyers².

132. Qu'en est-il de la publicité donnée à cette grille ? « Le Gouvernement met la grille indicative des loyers à disposition du public », avait promis le décret du 15 mars 2018. « Il en arrête les règles de publication telles que les explications pédagogiques sur son utilisation, son champ d'application, les informations sur le calcul d'éventuelles majorations ou minorations du loyer »³. Dont acte : un « calculateur » de loyers est aujourd'hui disponible sur internet⁴.

133. Après la description, quelques mots de commentaire s'indiquent maintenant sur l'opportunité même du recours à la grille. D'abord, sur le plan légal, la manœuvre consistant à utiliser la grille comme mode de fixation obligatoire des

1. Centre chargé officiellement de l'élaboration de la grille, d'ailleurs (art. 11 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 avril 2019).

2. Voir sur le thème S. PRADELLA et M. KRYVOBOKOV, « Évaluation de la grille indicative provisoire des loyers en Wallonie », *Échos log.*, n° 122, 2018, p. 27 et s.

3. Art. 89, § 4, du décret wallon du 15 mars 2018.

4. <https://loyerswallonie.be>. On peut y lire : « Vous êtes locataire ou propriétaire-bailleur. Vous souhaitez une estimation objective du loyer pour un logement que vous prenez ou mettez en location ou que vous vous apprêtez à prendre ou à mettre en location. La grille indicative des loyers est un outil gratuit à votre disposition.

La méthode et les critères de calcul des montants proposés par la grille sont rigoureusement encadrés par le nouveau Décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation et son arrêté d'application. Pour connaître le loyer indicatif du logement loué ou à louer, il vous est demandé de compléter le formulaire en ligne qui va suivre. Le loyer indicatif est entendu hors charges et frais.

Le calculateur fournit un loyer indicatif. Il n'est donc pas contraignant.

Vous allez être guidé dans l'application de calcul afin d'indiquer les renseignements immobiliers les plus importants de votre logement. Il est essentiel de les compléter de manière correcte [...]

Le loyer indicatif sera affiché à la fin et un rapport complet de vos informations peut être généré et imprimé.

Notez qu'il vous est possible de tenir compte de la qualité générale – plutôt bonne ou plutôt mauvaise – des différents critères que seuls les locataires et les propriétaires-bailleurs peuvent apprécier dans chaque cas particulier. Le calculateur affiche donc une marge supérieure de + 10 % maximum et une marge inférieure de -10 % maximum pour vous permettre de négocier.

Ce calculateur est totalement gratuit et vous prendra moins de 5 minutes d'utilisation.

Enfin, il vous propose un QR CODE que vous pouvez placer facilement sur votre annonce immobilière afin que le futur locataire et le propriétaire bailleur consultent la même estimation du loyer indicatif avant d'entamer leur transaction locative ».

loyers sociaux pose question en ce que cette grille a été expressément voulue comme « indicative » et insusceptible de lier les parties¹.

Ensuite, et parce qu'elle ne fait rien d'autre que refléter étroitement les mécanismes en vigueur au sein du marché privé (où il règne, vu la crise du logement, une forte concurrence sur les rares biens encore plus ou moins abordables financièrement), cette grille renseigne des loyers proportionnellement très élevés pour les petits logements de faible qualité ; est-il de la dignité dès lors des pouvoirs publics de reprendre à leur compte une telle méthodologie, telle quelle ?

2. Loyer plafond

134. En matière de loyer, l'institution du logement social évolue sur une ligne de crête plus qu'étroite. C'est que le mode de calcul du loyer (qui intègre le prix de revient du bien notamment²) place le secteur du logement social devant des exigences antinomiques : le parc public requiert des rénovations lourdes... mais les logements sont censés rester accessibles financièrement pour les ménages à faibles revenus. En d'autres termes, comment à la fois assurer ces (indispensables) réfections, sans lesquelles la sécurité physique des occupants n'est plus garantie (voire l'offre se réduit), tout en continuant à respecter la finalité sociale au fondement même de la mission des S.L.S.P. (difficile en effet d'imposer à un locataire fragilisé socio-économiquement une charge financière supplémentaire)³ ? Ce, sans même parler de la rentabilité minimale que chaque société doit également viser...

135. La solution (en forme de quadrature du cercle) a revêtu les traits d'un pourcentage plafond. En clair, le coût de la location ne saurait, hors abattement⁴, être supérieur à 20 % des revenus du ménage, quoi qu'il arrive⁵ ; dans les faits, trois quarts environ des loyers sociaux ont atteint ce maximum, en raison notamment des investissements réalisés dans le patrimoine immobilier public⁶. Notons à cet égard que le projet de réforme prévoit de rehausser et de moduler ce

1. Art. 89, § 1^{er}, du décret wallon du 15 mars 2018.

2. Voir *supra*, Section 2, n° 128.

3. Pour une illustration, cf. Civ. Anvers, 4 octobre 2001, *R.W.*, 2002-2003, p. 146. Sur la question, voir B. HUBEAU, « Huurprijsverhogingen in de sociale huur », *R.W.*, 2002-2003, p. 150 et s.

4. Pour enfants à charge et personne handicapée notamment. Voir *supra*, Section 2, n° 128.

5. Art. 34, al. 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

6. Ces investissements ont pour conséquence en effet d'enchérir le loyer dit de base qui, à son tour, pousse à la hausse le loyer acquitté par le preneur (voir *supra*, Section 2, n° 128). De manière générale, d'ailleurs, la pente naturelle du calcul du loyer social est de tendre vers ces 20 %, histoire entre autres d'assurer aux sociétés une certaine rentabilité (eu égard aux améliorations par elles apportées au parc).

seuil (en fonction des revenus du preneur) ; il serait porté à 22 %, 23 % et 24 % pour les ménages de catégories 1, 2 et 3 respectivement¹.

Exception : lorsque ces revenus, pendant un an au moins (contre trois auparavant), excèdent de plus de 20 % ceux d'un ménage dit à revenus modestes². Le loyer, alors, n'est *pas* soumis à la restriction susvisée (hypothèse dite du déplaçonnement)... sans être totalement libre pour autant puisqu'il est limité à 125 % de la « valeur locative normale »³. L'idée, par là, est d'inciter ceux dont la hauteur des revenus leur vaut d'acquitter un loyer social *supérieur* aux valeurs du parc privé de quitter alors la S.L.S.P. (puisque'ils n'ont plus financièrement besoin d'un tel bien) et de retourner dans ce parc.

Il est cependant fait échec à ce déplaçonnement (ce qui signifie que le loyer reste alors sous – ou à hauteur de – la barre des 20 %) dans deux cas de figure⁴. D'abord, si le locataire⁵ atteint l'âge de 50 ans au premier janvier de l'année où le loyer devrait être adapté, et pour autant que le preneur occupe, à cette même date, le même logement depuis dix ans au minimum. Ensuite, si le preneur quitte un logement non proportionné en application d'une procédure de mutation (volontaire ou imposée)⁶.

Notons encore que, précédemment, cette perspective de payer un loyer déplaçonné ne constituait en rien une garantie de maintien dans les lieux pour le preneur, puisque la société de logement avait reçu le droit de procéder à la résiliation du bail pour dépassement depuis six mois au moins du seuil des revenus modestes par ledit preneur (au terme de chaque triennat et moyennant préavis de trois mois)⁷. Cette éventualité, toutefois, a disparu⁸, ce qui semble heureux du point de vue de la cohérence.

136. Il reste à circonscrire cette « valeur locative normale », notion cruciale pour l'application de la règle précitée. Malheureusement, ni le Code wallon de

1. Au sens de l'art. 1^{er}, 29°, 30° et 31°, du Code wallon de l'habitation durable.

2. Cf. l'art. 1^{er}, 30°, du Code wallon de l'habitation durable ; on parle aujourd'hui, dans un langage moins marqué ou stigmatisant (quoique moins parlant également), de « ménage de catégorie 2 ». S'il s'agit d'une personne seule par exemple, ses revenus annuels imposables globalement ne peuvent dépasser 20 000 EUR, majorés de 1860 EUR par enfant à charge ; ces montants, en 2020, s'élèvent à 27 400 EUR et 2500 EUR respectivement.

3. Art. 34, al. 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

4. Art. 34, al. 3, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

5. Ou son conjoint cohabitant, ou la personne avec laquelle il vit maritalement.

6. Sur pied de l'art. 21 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 ; voir *supra*, Section 2, n° 61 et s.

7. Art. 18, § 1^{er}, 1^{er} tiret, du « contrat-type de bail » porté par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

8. Art. 38 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2012.

l'habitation durable, ni l'arrêté du 6 septembre 2007 portant réglementation locative sociale ni même les baux-types ne précisent ce qu'il faut entendre par là. Inspirée probablement de la loi du 20 février 1991 sur les baux de résidence principale¹, il s'agit, en fait, de la valeur qu'un bailleur pourrait tirer d'un bien similaire dans le parc privé.

Pendant longtemps, l'absence d'un barème ou d'un quelconque observatoire des loyers permanent (susceptible de livrer une photographie fiable et exhaustive du marché locatif privé) contraignait la société de logement à opérer quelque peu au jugé, sous le contrôle éventuel du juge de paix. La pratique donne à voir toutefois que les bailleurs sociaux ne se montrent point trop gourmands et pratiquent, la plupart du temps, des tarifs *inférieurs* à ceux du privé ; de toute façon, en cas de contestation de la part du locataire (hypothèse peu courante vu la relative modération des sociétés de logement), grief peut être adressé à la chambre de recours². Ceci étant, cette frugalité des S.L.S.P. sape la philosophie même du déplaçonnement³, car comment encourager le locataire à migrer vers le parc privé⁴ si le loyer du logement social reste malgré tout moins cher que dans ledit parc ?

Maintenant cependant qu'une grille indicative des loyers a été instaurée officiellement (et est aujourd'hui opérationnelle)⁵, il serait bon que les bailleurs publics s'en inspirent, voire fassent d'elle leur maître-étalon dans la détermination de cette valeur locative normale. Telle est d'ailleurs l'intention des auteurs du projet de réforme⁶, qui entendent à la fois couler cette valeur dans une définition et l'associer intimement à la grille (avec un différentiel possible de 5 % – tant à la hausse qu'à la baisse). Il reste qu'il faut concilier, sur le plan juridique, le caractère purement indicatif de la grille⁷ avec une utilisation éventuellement coercitive qu'on entendrait lui donner.

1. Dans le cadre en effet de la « révision » du loyer, le juge peut modifier le coût de la location (mais uniquement pour le contrat de neuf ans et à l'expiration d'un triennat) s'il est établi que, par le fait de circonstances nouvelles, « la valeur locative normale du bien loué est supérieure ou inférieure de vingt pour cent au moins au loyer exigible au moment de l'introduction de la demande » (art. 7, § 1^{er}, al. 2, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du livre III du Code civil). Cette règle a été reprise, avec son expression, par le décret wallon du 15 mars 2018 (art. 58, § 1^{er}, al. 2). Voir sur le sujet B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, Bruxelles, De Boeck, 1995, p. 338 et s.

2. Art. 8, al. 1^{er}, 3^e tiret, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007. Sur cette instance, voir notamment L. THOLOMÉ, « Le principe de proportionnalité », note sous la décision prononcée par la Chambre de recours le 17 novembre 2009, *Échos log.*, 2010, n° 1, p. 25, de même que N. BERNARD, « La jurisprudence de la chambre de recours dans le logement social en Wallonie : entre contraintes et audaces », *J.T.*, 2012, p. 321 et s.

3. Voir *supra*, Section 2, n° 135.

4. Surtout dans un contexte de bail devenu à durée déterminée.

5. Voir *supra*, Section 2, n° 130 et s.

6. Cf. *supra*, introduction, n° 5.

7. Voir *supra*, Section 2, n° 130.

3. Loyer « maximum »

3.1. Les règles

137. Normalement plafonné comme on vient de le voir¹, le loyer peut cependant être porté « au montant maximum » dans certains cas². Que signifie cette expression ? Étrangement, l'article de la réglementation locative sociale sur ce sujet³ renvoie à une disposition⁴ qui, elle, traite tout à l'inverse du plafonnement du loyer (qu'on vient d'examiner) ! Sauf, alors, à considérer qu'il faut se référer au *deuxième* alinéa de ce dernier article, lequel évoque la valeur locative normale (concept qui ne constitue cependant point à proprement parler, un seuil maximal). Il règne donc un flou préjudiciable à la sécurité juridique des parties – même si, dans la pratique, ce loyer maximum semble bien correspondre à ladite valeur locative normale.

138. Dans quels cas concrets, plus fondamentalement, le loyer peut-il être porté par le bailleur⁵ au montant maximum/à la valeur locative normale ? On en dénombre quatre⁶ :

- refus du locataire de fournir les autorisations⁷ et les renseignements⁸ nécessaires pour l'établissement du loyer (pour peu qu'un rappel ait bien été adressé – par lettre recommandée – au preneur)⁹. On observe toutefois l'effet pervers suivant : certains preneurs dont l'élévation des revenus devrait entraîner l'application du loyer déplafonné¹⁰ préfèrent encore s'abstenir sciemment de

1. Voir *supra*, Section 2, n° 135.

2. Art. 28, al. 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

3. L'art. 28, al. 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

4. L'art. 34 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

5. La responsabilité de ce relèvement de loyer incombe explicitement au « conseil d'administration » de la société de logement lui-même (art. 28, al. 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007), ces décisions en effet « ne pouvant plus être déléguées à des personnes ou à d'autres organes de gestion » (commentaire des articles de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007). À défaut, la décision est invalidée (... « et aucune explication n'est fournie à propos du caractère exceptionnel de la situation » : J.P. Fontaine-l'Évêque, 4 janvier 2011, *J.J.P.*, 2012, p. 182).

6. Art. 28, al. 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

7. Cf. l'art. 26, § 1^{er}, al. 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

8. Voir l'art. 26, § 1^{er}, al. 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

9. Précédemment, le loyer d'un ménage dont les revenus, depuis un an au moins, dépassent de plus de 20 % ceux d'un ménage à revenus modestes « n'était pas limité par la valeur locative normale » (art. 34, al. 2 ancien, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007), ce qui signifiait qu'il n'était limité par rien du tout. Il s'en inférait une singulière conséquence : l'absence totale d'effectivité de cette première hypothèse d'application du loyer maximum, à savoir le refus du locataire de fournir les autorisations et les renseignements nécessaires pour l'établissement du loyer. Le locataire placé dans cette situation n'avait aucune raison de délivrer ces renseignements en effet : s'il devait accéder à cette demande, il risquait très probablement de voir son loyer totalement déplafonné, alors que s'il se murait dans le mutisme, le loyer n'atteindrait « que » la valeur locative normale. Il suffisait au locataire devenu plus « riche », en d'autres termes, de se taire pour s'en sortir sans trop de dégâts. La désobéissance à la loi est récompensée en quelque sorte (moins sanctionnée sur le plan pécuniaire en tout cas que l'aveu d'une certaine aisance financière).

10. Voir *supra*, Section 2, n° 135.

livrer ces autorisations et renseignements, car le montant maximum qui s'ensuit alors (équivalant donc dans les faits à la valeur locative normale) reste toujours moins cher que le loyer déplafonné (arrêté, lui, à 125 % de cette valeur locative normale¹) ;

- retrait par le locataire desdites autorisations ;
- déclaration inexacte ou incomplète d'un membre du ménage ;
- absence de notification de la part du locataire de la modification de la composition du ménage ou de l'augmentation (ou diminution) de 15 % ou plus de ses revenus².

139. Le levier pécuniaire n'est cependant pas la seule arme à la disposition de la société de logement (pour combattre les quatre situations prédécrites). Dans ces mêmes cas de figure, elle est libre également de « résilier » le bail, moyennant préavis donné dans les formes légales ; cette opération n'exempte pas pour autant le locataire de l'obligation de payer les différences de loyer dont il a indûment bénéficié³.

3.2. La jurisprudence

140. Comment les magistrats se sont-ils positionnés face à cette réglementation empreinte de rigueur ? D'abord, ces mesures (loyer maximum et résiliation) ne peuvent se cumuler. « Une de ces sanctions peut être mise en œuvre, et non les deux », a précisé un juge⁴.

De manière générale, la jurisprudence marque une insistance sur cette exigence d'analyse casuistique fine. Ainsi, la société de logement est tenue de « démontrer positivement qu'elle a tenu compte de la situation concrète de l'usager », qu'elle l'a « mis en condition de faire valoir ses explications »⁵. Semblablement, la S.L.S.P. est censée s'assurer du « caractère proportionné » de la sanction, à défaut de quoi, celle-ci « n'est pas raisonnablement justifiée »⁶.

Jugé par ailleurs que la S.L.S.P., « assumant un service public », est tenue de respecter « les principes de bonne administration qui s'imposent à elle », qu'elle a violés *in casu* en n'attendant pas la fin du délai accordé à la locataire (pour transmettre une série de documents) avant d'appliquer ce loyer maximal ; et, « formulés de manière stéréotypée et générale », les arguments de la société de

1. Art. 34, al. 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

2. Cf. l'art. 26, § 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

3. Art. 28, al. 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

4. Civ. Dinant, 7 juin 2006, *Échos log.*, 2006, n° 4, p. 17.

5. J.P. Grâce-Hollogne, 16 mai 2000, *J.L.M.B.*, 2000, p. 1341.

6. J.P. Châtelet, 28 avril 2016, *J.J.P.*, 2019, p. 101.

logement ne permettent pas à celle-ci de répondre aux exigences de motivation formelle des actes administratifs¹.

Dans un registre similaire, enfin, l'absence de transmission par le preneur de certains renseignements ne doit pas nécessairement entraîner l'application du loyer maximal si ceux-ci peuvent être obtenus directement par le bailleur auprès des autorités fiscales ou sociales². De manière analogue, la S.L.S.P. doit établir avoir « raisonnablement usé des pouvoirs d'information et d'investigation » dont elle disposait³.

La responsabilité de ce relèvement de loyer incombe explicitement au « conseil d'administration » de la société de logement lui-même (art. 28, al. 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007), ces décisions en effet « ne pouvant plus être déléguées à des personnes ou à d'autres organes de gestion » (commentaire des articles de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007). À défaut, la décision est invalidée (... « et aucune explication n'est fournie à propos du caractère exceptionnel de la situation » : J.P. Fontaine-l'Évêque, 4 janvier 2011, *J.J.P.*, 2012, p. 182). La responsabilité de ce relèvement de loyer incombe explicitement au « conseil d'administration » de la société de logement lui-même (art. 28, al. 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007), ces décisions en effet « ne pouvant plus être déléguées à des personnes ou à d'autres organes de gestion » (commentaire des articles de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007). À défaut, la décision est invalidée (... « et aucune explication n'est fournie à propos du caractère exceptionnel de la situation » : J.P. Fontaine-l'Évêque, 4 janvier 2011, *J.J.P.*, 2012, p. 182).

141. Indépendamment du fond, la décision d'appliquer le loyer maximal (ou de résilier le bail) doit répondre à des conditions de forme ; à décision aux conséquences graves, processus décisionnel renforcé, en quelque sorte. D'abord, la responsabilité de ce relèvement de loyer incombe explicitement au « conseil d'administration » de la société de logement lui-même⁴, ces décisions en effet « ne pouvant plus être déléguées à des personnes ou à d'autres organes de gestion »⁵. À défaut, la décision est invalidée, surtout si « aucune explication n'est fournie à propos du caractère exceptionnel de la situation »⁶. Et un rappel par recommandé s'indique au préalable⁷.

1. Civ. Liège, div. Liège, 15 décembre 2015, *J.L.M.B.*, 2016, p. 1815.

2. J.P. Fléron, 11 octobre 2016, *J.J.P.*, 2018, p. 217.

3. J.P. Châtelet, 28 avril 2016, *J.J.P.*, 2019, p. 101. Cf. aussi J.P. Grâce-Hollogne, 16 mai 2000, *J.L.M.B.*, 2000, p. 1341.

4. Art. 28, al. 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

5. Commentaire des articles de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

6. J.P. Fontaine-l'Évêque, 4 janvier 2011, *J.J.P.*, 2012, p. 182.

7. J.P. Fontaine-l'Évêque, 8 novembre 2010, *J.J.P.*, 2012, p. 1222.

Ce n'est pas tout : quelle que soit la sanction (loyer maximal ou dissolution du bail), elle ne peut être prise qu'« après avis du commissaire de la Société wallonne du Logement » (dicte l'exécutif)¹, histoire que la S.L.S.P. s'entoure de tous les avis experts. Cet avis, au demeurant, permet de faire remonter à la surface certains éléments susceptibles de modifier la décision du bailleur social (ou à tout le moins son appréhension du problème)². En tout état de cause, cet avis doit être individuel et fouillé. À cet égard, un loyer maximal a été annulé par la justice car il est apparu d'un avis conforme rendu par le commissaire que celui-ci s'est prononcé « de façon collective » (sur la situation de 195 locataires sociaux !) ; « rédigé et signé dans le but de permettre à [la société de logement] de se prévaloir d'un respect purement formel de la réglementation », cet avis ne montre pas en l'espèce que l'intéressé « a procédé à un examen minutieux des données de chaque dossier des locataires [...] Or, tel est précisément le contenu que doit révéler cet acte [...] pour prévenir l'arbitraire de la société : l'analyse au cas par cas de chaque dossier, la transcription également au cas par cas des explications fournies au nom de la société et la conclusion qu'il convient d'en tirer quant à l'application éventuelle d'une sanction et quant au choix de celle-ci »³.

B. Le complément de loyer

142. Si, comme on l'a vu⁴, le loyer social plafonne à des valeurs moyennes relativement basses, il est souvent augmenté d'une somme (communément appelée « surloyer ») due lorsque le logement devient non proportionné, à la suite par exemple du départ des enfants devenus grands. Cette hypothèse est loin d'être d'école, vu la durée extensive d'un bail social (à vie pendant très longtemps et, depuis le 1^{er} janvier 2008⁵, à durée déterminée : neuf ans⁶, prorogeables *ad libitum*⁷). Aujourd'hui, la durée moyenne d'occupation d'un logement social peut être estimée à vingt ans⁸.

143. La pratique montrait toutefois que la sanction pécuniaire ne contribuait que peu à faire reculer le phénomène de la sous-occupation dans le patrimoine immobilier public, les preneurs préférant largement acquitter ce surcoût plutôt

1. Art. 28, al. 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

2. Voir *a contrario* J.P. Eupen, 16 mai 2012, *J.J.P.*, 2012, p. 440.

3. Civ. Charleroi, 9 novembre 2011, *J.L.M.B.*, 2013, p. 1979.

4. Voir Section 2, n° 129.

5. Art. 4, 2°, du décret wallon du 30 mars 2006 modifiant le Code wallon du logement, *M.B.*, 2 mai 2006.

6. Art. 6, al. 3, du « contrat-type de bail » porté par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

7. Art. 24, § 5, al. 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

8. Puisque le parc immobilier social compte 100 000 logements environ, dont 5000 approximativement se libèrent chaque année. Voir *supra*, Section 2, n° 33.

que de devoir déménager dans un autre bien social (éventuellement plus onéreux par surcroît¹). Et, même majoré de la sorte, le coût de cette location sociale restait largement inférieur aux tarifs pratiqués dans le parc privé, deux fois plus cher en moyenne (comme indiqué²). La menace, en un mot, manquait de force dissuasive.

En cause principalement : le montant par trop léger de ce surloyer. D'une part, parce que celui-ci ne s'enclenchait qu'à partir de la *deuxième* chambre excédentaire (« la première de ces chambres étant exemptée de ce supplément »)³. De l'autre, parce que le montant dû par chambre (25 EUR) était dénué de toute espèce de progressivité⁴.

144. Soucieux de rétablir une certaine crédibilité à ce supplément de loyer, le Gouvernement⁵ a non seulement supprimé l'exemption dont jouissait la première chambre excédentaire mais, en plus, prévu une augmentation du tarif en fonction du nombre de chambres vides : 25 EUR pour la première, 60 pour la seconde, 100 pour la troisième et, enfin, 150 pour la quatrième (et au-delà)⁶. Ce, pour autant que le ménage ne comporte de membre handicapé⁷.

145. Cette mâle procédure, toutefois, n'est pas d'application au preneur qui a formellement introduit une demande de mutation auprès de son bailleur social⁸. On veut encourager par là les locataires à s'engager dans une démarche *volontaire* de migration vers un bien social plus adapté.

Pour éviter toutefois que l'intéressé, à seule fin de se soustraire à ce surloyer, restreigne sa demande de mutation à certaines cités sociales qu'il sait pertinemment dépourvues d'habitations sociales proportionnées à sa composition de ménage, le Gouvernement⁹ a précisé que les requêtes de ce type ne pouvaient pas se limiter « à une ou plusieurs sections de communes »¹⁰ (ce qui indique, en creux, qu'elles sont censées couvrir l'ensemble de la zone d'action de la S.L.S.P.).

1. Malgré un nombre de chambres inférieur.

2. Voir *supra*, Section 2, n° 129.

3. Art. 35 ancien de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

4. Art. 35 ancien de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

5. Art. 22 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2012.

6. Art. 35, al. 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

7. Art. 35, al. 1^{er}, *in limine*, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

8. Art. 35, al. 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

9. Art. 9 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 8 mai 2014.

10. Art. 35, al. 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007. Déjà, la circulaire précitée de 2012 précisait que ces demandes de mutation devaient porter « sur l'ensemble de la zone d'action de la S.L.S.P. » (« à l'exception des demandes de mutation pour convenances personnelles dont le motif principal comporte une dimension essentiellement géographique ») ; voir la circulaire 2012/42 du 30 novembre 2012, annexe 2, p. 33.

Dans un registre approchant, l'exécutif a privé également de l'exemption les preneurs ayant refusé le logement alternatif à eux proposé¹. Le surloyer s'enclenche alors dès la radiation de leur demande de mutation², malgré l'introduction éventuelle d'une nouvelle requête³.

146. Sévère sur ce point, le Gouvernement l'a été d'autant plus qu'il a parallèlement modifié la définition même du logement proportionné ; par exemple, les jeunes couples n'ont plus droit à une chambre excédentaire⁴, ce qui les rend redevables d'un surloyer dont ils étaient jusqu'alors exonérés. Ce, dans la mesure supplémentaire où l'exécutif n'a prévu pour ce mécanisme aucune mesure transitoire ; du jour au lendemain, les ménages de moins de 35 ans à qui l'on a attribué (en toute légalité) une habitation sociale comptant une chambre en trop sont contraints de payer ce complément de loyer⁵.

Ceci étant, d'autres catégories de locataires sortent gagnants – sous cet angle – de la réforme. Il en va ainsi des seniors, dont le logement disposant d'une chambre surnuméraire n'est plus considéré comme non proportionné⁶.

C. Fiche de calcul et modalités de paiement

147. Calculé en fonction donc à la fois des revenus du locataire et du prix de revient du logement⁷, le loyer social est passablement complexe dans sa détermination. Ensuite de quoi, le bail-type impose, dans un souci louable de transparence, que soit remise au locataire lors de la signature du bail une « fiche de calcul expliquant comment ce loyer est établi »⁸, fiche dont le modèle se trouve en annexe (n° 6) de l'arrêté du 6 septembre 2007. Ce document, assure la circulaire interprétative, « peut être considéré comme une motivation suffisante » du montant du loyer fixé⁹.

148. Qu'en est-il maintenant des modalités de paiement du loyer ? S'il est dû, pour l'arrêté du Gouvernement wallon, dès l'entrée en vigueur du bail, le loyer –

1. Art. 9 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 8 mai 2014.

2. Cf., sur cette radiation, l'art. 17bis, § 3, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 ; voir également *supra*, Section 2, n° 70 et s.

3. Art. 35, al. 3, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

4. Cf. *supra*, Section 2, n° 13.

5. Alors même que leur composition de ménage n'aurait pas varié entre-temps.

6. Cf. *supra*, Section 2, n° 14. Voir néanmoins C.E. (VI), 10 décembre 2015, n° 233.199, Poulain et Ledoux.

7. Art. 29 et s. de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007. Voir également l'art. 7, § 1^{er}, du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

8. Art. 7, § 2, al. 2, du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

9. Annexe 2 de la circulaire adressée le 28 novembre 2007 par le Directeur général de la Société wallonne du logement aux sociétés de logement de service public, p. 9.

mensuel – est payable de manière générale « avant le 10 de chaque mois »¹. S'agissant toutefois du *premier* loyer, le bail-type réclame, lui, qu'il soit acquitté « avant la mise à disposition du logement »², ce qui n'est pas la même chose on en conviendra. Devant cet instrument de type réglementaire qu'est l'arrêté du Gouvernement, le bail-type, plus strict au demeurant pour le preneur, doit-il s'effacer ? En ce qui concerne les locataires déjà en place au 1^{er} janvier 2008, l'affirmative s'impose puisque leur bail-type est pris par un outil inférieur dans la hiérarchie des normes (arrêté ministériel c. arrêté du Gouvernement). Mais, pour les autres locataires, le problème reste entier dans la mesure où le même instrument (l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 en l'espèce) porte le régime locatif social *et* le bail-type, dotés tous deux dès lors d'une valeur réglementaire identique.

En tout état de cause, le bail-type reconnaît qu'au-delà, c'est-à-dire une fois le contrat entamé, le loyer peut alors être réglé pendant les dix premiers jours du mois en cours³. Et, par ailleurs, « tout mois commencé » vaut un mois payé⁴. Les frais de virement (sur un compte financier) sont à charge du preneur, mais ce dernier est libre aussi d'acquitter la somme due au siège même de la société de logement⁵.

D. Évolution du montant du loyer

149. Lié comme on l'a vu aux ressources financières du ménage (ce qui le rend tributaire du parcours d'emploi des différents locataires formant le même ménage), le loyer est logiquement susceptible d'être modifié en fonction des évolutions professionnelles des preneurs. Une confusion terminologique est ici à épingle. Si l'arrêté de 2007 parle à cet égard d'une « adaptation » du loyer⁶, le bail-type, étrangement, mobilise un autre terme et évoque plutôt lui une « révision »⁷ ; les deux vocables recouvrent bien cependant la même réalité. Quoi qu'il en soit, l'opération a lieu tous les 1^{er} janvier de chaque année (et non à la date anniversaire de la signature du contrat)⁸.

1. Art. 25, § 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

2. Art. 9, § 1^{er}, al. 1^{er}, du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007, souligné par nous.

3. Art. 25, § 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

4. Art. 9, § 1^{er}, al. 2, du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

5. Art. 9, § 2, du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

6. Art. 29, § 1^{er}, al. 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

7. Art. 7, § 3, du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

8. Art. 29, § 1^{er}, al. 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 et art. 7, § 3, al. 2, du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

Pour ce faire, le ménage est tenu de fournir au bailleur « tout renseignement nécessaire au calcul du loyer », dans le mois de la demande qui lui en est faite¹. Le bail-type précise l'obligation en exigeant que le preneur communique à la société tout élément « influençant » le calcul de son loyer, « telles notamment les modifications de ses revenus et de ceux des membres de son ménage »².

Quoi qu'il en soit, dans une visée pédagogique appuyée, la société transmet au preneur une fiche de calcul reprenant le détail de la révision et ce, au plus tard le 15 décembre qui précède cette modification annuelle du loyer³.

150. Calculé sur la base des ressources financières du ménage, le loyer varie non seulement en fonction des évolutions professionnelles des membres dudit ménage mais, aussi, en cas de changement dans la composition de celui-ci (le locataire isolé se met en couple par exemple). Il s'agit alors non plus d'une adaptation ou d'une révision mais d'un « nouveau loyer »⁴. À cet effet, le preneur est d'ailleurs tenu de notifier « sans délai » au bailleur tout changement dans la composition de son ménage⁵.

Étrangement, le texte reste muet sur la date d'entrée en vigueur de ce nouveau loyer (le 1^{er} janvier qui suit ou bien immédiatement) ? Dans la double mesure où le texte prend soin de réserver une appellation autonome à cette hypothèse (par rapport à la révision/adaptation) et où il a rangé celle-ci aux côtés d'un cas de figure (variation de 15 % minimum des revenus du ménage) qui, lui, entraîne bien une modification du loyer sans attendre le 1^{er} janvier comme on le verra, l'on serait enclin à penser que, pareillement, ce nouveau loyer en cas de changement dans la composition du ménage peut entrer en application en cours d'année⁶.

151. Examinons dès lors ce cas de figure où, très clairement là, le loyer peut être corrigé n'importe quand en cours d'année, indépendamment donc de l'adaptation/révision annuelle : à savoir, la modification (à la hausse ou à la baisse) d'au moins 15 % des revenus du ménage par rapport aux revenus pris en considération pour le

1. Art. 26, § 1^{er}, al. 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

2. Art. 7, § 3, al. 1^{er}, du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

3. Art. 7, § 3, al. 3, du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

4. Art. 29, § 3, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

5. Art. 26, § 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

6. Voir l'art. 29, § 3, al. 3, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

calcul du dernier loyer établi¹. Du reste, le preneur est tenu de signifier « sans délai » à la société de logement cet état de fait (comme il doit le faire pour tout changement dans la composition de son ménage)².

Si, pour les nouveaux locataires, le régime général est inchangé en ce qui concerne la diminution des revenus³, en cas d'augmentation des ressources financières, le nouveau loyer⁴ prend alors cours *directement* (ou, à tout le moins, le premier jour du mois qui suit cette augmentation)⁵. Cette modification, néanmoins, interviendra la plupart du temps avec effet rétroactif dès lors que la société risque d'apprendre avec quelque retard l'amélioration des conditions de vie du locataire. Il en résultera un débours alourdi (parce que cumulé) pour le preneur.

152. Instruit de ces divers éléments, quel régime, maintenant, appliquer au nouveau loyer imposé en cas de modification de la composition du ménage ? Il est permis de dire, par analogie avec ce qui a été vu plus haut, que s'il s'agit d'un changement favorable au preneur (sous l'angle à tout le moins de la hauteur de son loyer), comme le départ d'un membre du ménage par exemple, le nouveau loyer prend effet au moment de la notification par ledit locataire. Dans le cas inverse (arrivée d'un nouveau membre dans le ménage), le nouveau loyer s'applique dès ladite modification (le premier jour qui suit en tout cas).

153. Concernant la variation des revenus entraînant nouveau loyer immédiat, ce seuil de 15 %, quoi qu'il en soit, n'a rien d'indicatif ; on ne pénalise en effet pas les preneurs avant que leurs ressources financières aient franchi cette limite. Et, quand bien même elle serait « avérée », l'omission du locataire de communiquer le changement pécuniaire n'est pas condamnable si le gain reste en deçà des 15 %, a ainsi estimé le tribunal civil de Dinant⁶. Il ne s'agit alors que d'un « manquement véniel » dont le bailleur n'a donc subi « aucun préjudice ». C'est au contraire la société de logement qui a créé un « préjudice d'ordre moral » au détriment des preneurs, lesquels ont été « victimes de mesures téméraires et vexatoires ». Ensuite de quoi, ce préjudice sera « adéquatement réparé » par l'octroi d'une indemnité par le bailleur⁷.

1. Art. 29, § 3, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

2. Art. 26, § 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

3. Art. 29, § 3, al. 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

4. Calculé suivant l'art. 29, § 3, al. 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

5. Art. 29, § 3, al. 3, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

6. Civ. Dinant, 7 juin 2006, *Échos log.*, 2006, n° 4, p. 17.

7. Voir sur cette question L. THOLOMÉ, « Le 'loyer maximal' ou le 'loyer sanction' ? », *Échos log.*, 2006, n° 4, p. 20.

154. Quoi qu'il en soit, si c'est une diminution de revenus que le locataire notifie à la société de logement, il doit en fournir la preuve de trois mois en trois mois, sous peine de rétablissement « immédiat » du loyer précédent¹.

Passablement radicale, cette disposition a logiquement essuyé les foudres de la jurisprudence (et n'a pas manqué de susciter l'étonnement jusque dans le chef de la section de législation du Conseil d'État²). Le juge de paix de Grâce-Hollogne, par exemple, y voit une « présomption contraire au principe de la bonne foi présumée », laquelle présomption devrait à tout le moins « se combiner avec les principes de bonne administration ». Parce qu'elle astreint donc les ménages précarisés à « des démarches incessantes » et « sans utilité réelle »³, l'application de cette disposition – de nature réglementaire – a été refusée en vertu de l'article 159 de la Constitution⁴.

Dans ces conditions, il apparaît étonnant que l'exécutif wallon n'ait pas profité de la refonte de la réglementation locative sociale en 2012 pour corriger l'imperfection (le nouvel article de loi se contentant de reproduire tel quel l'ancien).

E. Vérification par le bailleur

155. Les affirmations émanant du locataire à propos de ses ressources financières ou de la composition de son ménage, il appartient à la société de logement de pouvoir, si le besoin s'en fait sentir, en contrôler l'authenticité. Aussi le preneur est-il également tenu de rédiger une autorisation écrite permettant au bailleur de se faire délivrer par un tiers (administration fiscale, ONEM, centre public d'action sociale, etc.) « tout document nécessaire au calcul du loyer »⁵.

Le locataire qui refuserait à la fois de communiquer les renseignements nécessaires à l'établissement du loyer et de fournir les autorisations demandées encourt une sanction spécifique : la résiliation du bail social, « à tout moment »⁶.

156. De la même manière, puisque la modification de la composition du ménage est susceptible d'entraîner des répercussions sur la hauteur des revenus dudit ménage, le bailleur se doit également de contrôler l'évolution de la cellule

1. Art. 29, § 3, al. 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

2. Voir l'exposé du dossier de l'arrêté du 6 septembre 2007.

3. J.P. Grâce-Hollogne, 16 mai 2000, *J.L.M.B.*, 2000, p. 1341.

4. « Les cours et tribunaux n'appliqueront les arrêtés et règlements généraux, provinciaux et locaux, qu'autant qu'ils seront conformes aux lois ».

5. Art. 26, § 1^{er}, al. 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

6. Art. 18, § 3, al. 1^{er}, 3^e tiret, du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

familiale du bénéficiaire d'un logement social. Ainsi, la société de logement a le « devoir » de vérifier la composition « réelle » du ménage qui occupe le bien puisqu'elle doit « éviter que son service public soit détourné des fins qui lui sont assignées et qu'elle prend la consistance actuelle du ménage pour adapter, au moins annuellement, le prix de la location », expose le juge de paix de Grâce-Hollogne. Dès lors, « le bailleur ne peut maintenir, sans un excès de pouvoir civilement fautif, un contrat liant solidairement un couple séparé »¹.

F. Intérêts de retard

157. En cas de défaut – intégral ou même partiel – de paiement du loyer qui se prolongerait au-delà du vingtième jour qui suit la date fixée par le contrat de bail (date obligatoirement fixée dans les dix premiers jours du mois en cours comme on l'a vu²), des intérêts au taux légal sont automatiquement dus, sans qu'il soit besoin d'adresser une mise en demeure préalable³.

Ces intérêts de retard ne s'enclenchent cependant pas de suite ; ils démarrent le premier jour du mois suivant, mais continuent dans la majorité des cas de courir *après* que le paiement a été effectué, jusqu'à la fin du mois au cours duquel la dette a été apurée en fait⁴.

Relevons également qu'en plus des intérêts de retard, le locataire supporte les frais de rappel⁵.

G. Paiement d'indu

158. Enfin, les sommes indûment versées par le locataire lui seront logiquement ristournées, majorées d'intérêts au taux légal mais dans le cas seulement où « l'excédent de paiement » serait imputable à la société de logement⁶.

1. J.P. Grâce-Hollogne, 23 septembre 2003, *J.L.M.B.*, 2005, p. 797.

2. Art. 9, § 1^{er}, al. 1^{er}, du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

3. Art. 9, § 3, al. 1^{er}, du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

4. Art. 9, § 3, al. 2, du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

5. Art. 9, § 3, al. 3, du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

6. Art. 9, § 4, du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007. Voir, pour de plus amples renseignements, P. WILLEMART, « Les aspects financiers de la location de logements par les sociétés immobilières de service public », *Logement social : un état des lieux pour demain*, Bruxelles, La Charte, 1999, p. 185 et s.

§ 2. *Charges locatives*

159. Le loyer, avertit l'arrêté du Gouvernement wallon¹, ne couvre aucunement les « frais »² ni autres « consommations »³, lesquels peuvent, en sus du loyer donc, être imputés à titre de charges aux occupants :

- en contrepartie des services dont ils jouissent le cas échéant ;
- du fait de l'utilisation des équipements du logement ;
- en raison de l'utilisation des équipements collectifs et de l'usage des parties communes⁴.

Cette imputation, cependant, doit se faire en totale conformité à l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 portant sur la réglementation des charges locatives dans les logements sociaux⁵. Ainsi, l'avait expressément demandé la section de législation du Conseil d'État, non sans succès visiblement⁶.

160. Consistant donc en « frais et consommations », les charges locatives sont réglées par provisions mensuelles qui se surajoutent au montant du loyer. Chaque année, un décompte des charges est réalisé par la société et, le cas échéant, les provisions mensuelles peuvent être revues à cette occasion. Le changement doit alors être notifié au locataire au moins quinze jours avant la prise d'effet⁷.

161. Comme le loyer, la provision mensuelle afférente au *premier mois* d'occupation doit être versée préalablement à l'entrée dans les lieux. Par la suite, et comme

1. Art. 25, § 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

2. Doivent être considérés comme frais « 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 d'ascenseurs et de chauffage collectif, les dépenses relatives à la protection contre l'incendie ou la désinfection. Doivent aussi être considérées comme frais les dépenses réelles relatives aux services d'entretien d'appareils à gaz de production d'eau chaude sanitaire individuels ou collectifs, et de leurs conduits d'évacuation » (art. 7, § 1^{er}, al. 1^{er} et 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 portant réglementation des charges locatives à la location des logements gérés par la Société wallonne du logement ou par les sociétés de logement de service public, *M.B.*, 9 avril 1999).

3. 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. Sont également considérées comme consommations, toutes les dépenses accessoires telles que la location et le relevé de compteurs et de calorimètres » (art. 8, § 1^{er}, al. 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 portant réglementation des charges locatives à la location des logements gérés par la Société wallonne du logement ou par les sociétés de logement de service public, *M.B.*, 9 avril 1999).

4. Pour une comparaison avec la situation en Flandre, voir B. HUBEAU, « De kosten en lasten in het (sociaal) huurrecht », note sous Cass., 28 avril 2005, *R.G.D.C.*, 2006, p. 475 et s.

5. Arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 portant réglementation des charges locatives à la location des logements gérés par la Société wallonne du logement ou par les sociétés de logement de service public, *M.B.*, 9 avril 1999.

6. Voir l'exposé du dossier de l'arrêté du 6 septembre 2007.

7. Art. 8 du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

pour le loyer à nouveau, le paiement par anticipation est toujours de mise, mais il peut être effectué jusqu'au dixième jour du mois en cours¹.

Par ailleurs, et dans la même ligne encore que le loyer, le locataire est redevable d'intérêts au taux légal s'il n'a pas réglé intégralement les charges dans les vingt jours à compter de la date fixée par contrat et ce, sans mise en demeure préalable. Ces intérêts de retard courent du premier jour du mois qui suit l'expiration de ce délai de vingt jours, jusqu'au dernier jour du mois au cours duquel le paiement a été effectué².

Enfin, le trop payé par le locataire, augmenté d'intérêts au taux légal si une erreur du bailleur se trouve être à la source de cette situation, sera remboursé au preneur³.

162. Relevons, enfin, que la réglementation wallonne en matière de bail social affiche un louable souci de transparence (sur papier à tout le moins). Le calcul – relativement opaque il est vrai – des charges locatives étant peu aisé à comprendre par un locataire lambda, le preneur est autorisé, conformément au droit du bail d'habitation⁴, à prendre connaissance au siège de la société de logement, une fois par an, de « tous les éléments relatifs au calcul des charges » qui lui sont imputées. S'il le souhaite, le locataire peut se faire accompagner d'une personne de son choix⁵.

Certes, cette opération est assurément malaisée sur le plan technique (comment organiser au mieux cette consultation ?). C'est sans doute pour cette raison qu'un arrêté ministériel, destiné à régler les détails de ce dispositif, est officiellement annoncé (« selon les modalités déterminées par le Ministre », dit la réglementation⁶), sans avoir toutefois été déjà pris. Nonobstant, l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 portant réglementation des charges locatives précise que « le locataire ou le représentant qu'il désigne peut vérifier le décompte individuel sur la base des pièces justificatives qui sont tenues à sa disposition au siège de la société pendant un mois après l'envoi du décompte. Cette faculté est

1. Art. 9, § 1^{er}, al. 1^{er}, du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

2. Art. 9, § 3, du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

3. Art. 9, § 4, du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

4. Art. 24, § 1^{er}, al. 4, du décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation (« Dans le cas d'immeubles à appartements multiples, dont la gestion est assurée par une même personne, l'obligation est remplie dès lors que le bailleur fait parvenir au preneur un relevé des frais et charges, et que la possibilité est offerte à celui-ci ou à son mandataire spécial, de consulter les documents au domicile de la personne physique ou au siège de la personne morale qui assure la gestion »).

5. Art. 25, § 3, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

6. Art. 25, § 3, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

mentionnée sur le décompte notifié aux locataires »¹. Aucun délai n'est cependant fixé pour l'envoi dudit décompte. Et, par ailleurs, le laps de temps d'un mois octroyé au preneur pour procéder à la consultation semble restrictif par rapport à ce qui se pratique sur le terrain.

§ 3. Garantie locative

A. Constitution

163. Le bail-type en vigueur dans le parc social wallon ne fixe aucune limite maximale à la garantie locative². Et l'arrêté de 2007 n'évoque même pas la question de la garantie.

De son côté, la législation wallonne relative aux baux d'habitation de résidence principale – qui s'applique au bail social à défaut de disposition régionale contraire comme on l'a vu³ – prévoit un plafond : deux mois de loyer maximum⁴. Toutefois, si le locataire n'a pas suffisamment de liquidités pour immobiliser cette somme sur un compte bloqué, il lui est loisible alors de recourir notamment à une garantie bancaire (par l'entremise ou non d'un CPAS) mais, dans ce cas-là, la limite peut être portée à trois mois au total⁵.

164. Ce nouveau dispositif en matière de garantie locative est-il d'application au secteur du logement social ? Non, car l'exécutif wallon a pris à l'époque un arrêté *ad hoc* (sur la garantie en logement social)⁶, dérogeant ce faisant au prescrit généraliste sur le bail d'habitation. À cette occasion, il n'a pas manqué de fixer un plafond pour la garantie locative.

Concrètement, le montant de la garantie locative n'est pas équivalent à un nombre de mois de loyer, mais est forfaitaire, en fonction du type de bien pris en location : maison (550 EUR), appartement (410 EUR), studio (270 EUR)⁷ – et, aujourd'hui,

1. Art. 6 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 portant réglementation des charges locatives à la location des logements gérés par la Société wallonne du logement ou par les sociétés de logement de service public, *M.B.*, 9 avril 1999.

2. Art. 10, al. 1^{er}, du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 et art. 10, al. 1^{er}, du bail-type établi par l'arrêté ministériel du 15 juin 2001.

3. Voir *supra*, Section 1^{re}, n° 1 et s.

4. Art. 62, § 1^{er}, al. 3, du décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

5. Art. 62, § 1^{er}, al. 4 et 5, du décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

6. Arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 relatif aux garanties locatives pour les logements donnés en location par la Société wallonne du logement ou par les sociétés de logement de service public, *M.B.*, 9 avril 1999.

7. Art. 2, § 1^{er}, al. 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 relatif aux garanties locatives.

720, 540 et 350 EUR respectivement. Le fait peut se comprendre : dans la mesure où le loyer précisément dépend intimement du niveau des revenus de l'intéressé¹, la garantie pécuniaire obtenue *in casu* par le bailleur risque de ne pas se révéler suffisante lorsqu'il s'agira, le cas échéant, de couvrir dégâts locatifs et arriérés de paiement. Il se peut toutefois que le montant exigé suivant la réglementation locative sociale excède alors la limite de deux mois de loyer arrêtée par le décret du 15 mars 2018 mais, à nouveau, le législateur régional est libre de déroger à celui-ci², en cette matière³ comme en d'autres.

165. À côté de la constitution immédiate – décrite ci-dessus – qui doit être effective avant l'entrée dans les lieux, le contrat standard permet également, sans que les montants dus changent, deux modalités *alternatives* pour satisfaire à cette obligation de verser une garantie locative :

- constitution progressive (avec un premier versement de 50 % du montant au moment de la mise à disposition du bien, le solde étant versé par mensualités⁴) ;
- production d'une lettre de garantie émanant du centre public d'action sociale⁵ ; au vu des textes⁶, cette formule ne semble cependant pas profiter d'office à l'ensemble des allocataires sociaux du CPAS, pas davantage qu'elle n'interdit à ceux qui ne sont pas allocataires d'en bénéficier également.

166. À nouveau, la question se pose de savoir si s'applique au secteur du logement social le régime établi par le décret du 15 mars 2018 sur le bail d'habitation (en l'espèce, la garantie avancée par la banque, que cette dernière soit saisie par un CPAS ou directement sollicitée par le demandeur). On le voit, les baux-types aménagent des formules alternatives de constitution de garantie qui ne sont nullement prévues par ce texte, ce qui atteste d'une certaine volonté de développer un corpus de règles propres. Par conséquent, les baux sociaux ne semblent pas pouvoir bénéficier des formules bancaires mises en place par le décret (pas même celles qui supposent l'intervention du CPAS puisqu'il s'agit là d'une véritable avance pécuniaire faite aux bailleurs et non pas d'une simple lettre de garantie comme en Wallonie), du moins tant que les contrats-types n'auront pas été modifiés en ce sens, pour prévoir ce genre de schéma. Vu cependant l'efficacité très relative de ce système de garantie locative bancaire⁷, les dispositifs *sui generis* sociaux conservent toute leur utilité.

1. Art. 30 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

2. Art. 94, § 1^{er}, al. 1^{er}, du Code wallon de l'habitation durable.

3. Art. 94, § 1^{er}, al. 2, 3^o, *litt. c*, du Code wallon de l'habitation durable.

4. En pratique, une douzaine de mensualités maximum, en conformité du reste à l'art. 2, § 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 relatif aux garanties locatives.

5. Art. 10, al. 2, du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

6. *Cf.* art. 3, § 1^{er}, al. 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 relatif aux garanties locatives.

7. Voir entre autres N. BERNARD, *Bail d'habitation dans les trois Régions*, Bruxelles, Larcier (*R.P.D.B.*), 2020, p. 382.

167. Quoi qu'il en soit, et c'est une réelle distanciation – assumée – par rapport au régime généraliste du bail d'habitation, les sommes remises par le locataire sont placées non pas dans une institution financière¹, mais sur un compte individuel « ouvert à son nom auprès de la Société wallonne du Logement ». Logiquement, ledit compte produit des intérêts au bénéfice du preneur².

B. Restitution

168. Comme dans le régime de droit commun, la garantie locative dans la location sociale sert à couvrir *l'ensemble* des manquements contractuels du locataire, et pas uniquement les dégâts locatifs contrairement à ce que véhicule une opinion trop répandue. Et le bail-type de dresser une liste – indicative – de dépenses qui peuvent être imputées à la garantie : « paiement de loyer, des charges, entretien du bien loué, ... »³.

En cas donc d'inexécution par le preneur d'une de ses obligations (et non obligatoirement de plusieurs de « ses » obligations comme indûment indiqué par le bail-type), le bailleur peut disposer du compte de garantie, « tant en principal qu'en intérêts »⁴. En cela, le bail social ne se distingue nullement du droit applicable aux baux de résidence principale⁵. Il appartient seulement au bailleur (la société de logement donnée), en vue de faire libérer les sommes versées à titre de garantie locative jusqu'à bloquées, de produire vis-à-vis de la Société wallonne de logement (son organe faîtière et, en l'espèce, le dépositaire « banquier » des garanties) soit un accord écrit du preneur, établi au plus tôt au terme du contrat, soit une copie d'une décision judiciaire exécutoire⁶. Cette double modalité, du reste, reproduit peu ou prou les dispositions du décret wallon sur le bail d'habitation⁷.

169. Si, en revanche, le locataire s'est bien acquitté de « toutes » les obligations découlant du bail, la garantie locative lui sera logiquement ristournée, augmentée des intérêts⁸.

1. Cf. l'art. 62, § 1^{er}, al. 2 et 3, du décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

2. Art. 10, al. 3, du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

3. Art. 22, § 1^{er}, du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

4. Art. 22, § 1^{er}, du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007, souligné par nous.

5. Lire en creux l'art. 62, § 3, du décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

6. Art. 22, § 1^{er}, du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

7. Art. 62, § 3, du décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

8. Art. 22, § 2, du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

§ 4. *Précompte immobilier*

170. Conformément au régime relatif aux baux d'habitation¹, le précompte immobilier est à charge de la société (et non pas du preneur). Les locataires en mesure de bénéficier d'une réduction du précompte immobilier (comme les familles nombreuses comptant deux enfants ou plus) doivent remplir le formulaire de demande et le remettre au bailleur, lequel a pour mission alors de relayer la requête auprès du Ministère des Finances².

La somme éventuellement restituée par le Ministère des Finances sera remboursée par le bailleur au locataire, ou déduite des montants dont celui-ci reste redevable³.

SOUS-SECTION 8. DROITS ET OBLIGATIONS DU BAILLEUR ET DU LOCATAIRE

171. Les droits d'une partie à une convention sont la plupart du temps l'envers des obligations du cocontractant, raison pour laquelle, pour éviter des doublons nuisibles à la bonne compréhension de la matière, l'on se concentrera ici sur les *obligations* des parties au bail social (locataire et bailleur). En recoupant les contraintes pesant sur celui-ci avec les devoirs mis à charge de celui-là, le tout en procédant à une lecture croisée et « en creux » des unes et des autres, on parviendra sans peine à reconstituer le spectre des prérogatives conférées aussi bien au preneur qu'à la société de logement.

§ 1^{er}. *Les obligations du locataire*

172. Les obligations imputées au locataire tiennent, en premier lieu, au paiement régulier du loyer, au règlement des charges locatives ainsi qu'au versement de la garantie locative. Ces obligations de nature pécuniaire, toutefois, ont fait l'objet d'un traitement autonome au sein de cet ouvrage⁴, de sorte que nous n'y reviendrons pas. Elles sont loin cependant d'épuiser l'ensemble des obligations locatives. Il reste bien d'autres devoirs mis à charge du preneur, comme l'occupation du bien en bon père de famille (et conformément à sa destination), la réparation et l'entretien des lieux, la restitution de la chose louée en fin de contrat, l'élection de domicile, le ménagement du libre accès au bien durant le

1. « Le précompte immobilier afférent à l'habitation louée ne peut être mis à charge du preneur » (art. 73 du décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation).

2. Art. 25, § 1^{er}, al. 1 à 3, du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

3. Art. 25, § 1^{er}, al. 4, du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

4. Voir *supra*, Section 2, n° 127 et s.

préavis, la souscription d'assurances, l'interdiction de sous-louer le bien ou céder le bail et, enfin, l'usage raisonnable du toit et des façades. Détaillons-les.

A. Occuper le bien de manière effective, conformément à sa destination et en bon père de famille

1. Occupation effective du bien

173. Le logement doit-il être habité *en personne* par le locataire ? Assurément, répond le bail-type, selon lequel le preneur est « tenu d'occuper personnellement le logement, d'y résider et d'y s'élire domicile »¹. À cette règle, l'arrêté du 6 septembre 2007 aménage une exception – compréhensible – en faveur des étudiants (pour ce qui est de l'élection de domicile à tout le moins)².

174. À titre de comparaison, le droit du bail d'habitation n'impose rien de tel. Cette règle concernant le logement social n'est que logique dès lors que l'octroi d'une habitation publique s'inscrit dans une optique de concrétisation du droit constitutionnel à un logement décent (et à prix abordable)³ ; mettre un tel logement social à disposition d'une personne qui ne l'occuperait pas dans les faits marquerait à cet égard un sérieux constat d'échec (rendu davantage intolérable encore par la longueur de la file d'attente des ménages qui patientent des années pour intégrer le parc public).

Épinglons, en ce sens, l'arrêt de la Cour de cassation ayant disposé en son temps « qu'il ressort de l'économie du Code du logement et des règles générales contenues en son article 31 que le bail d'une habitation sociale comporte pour le locataire l'obligation d'occuper effectivement le logement qui lui a été attribué en application de ladite législation »⁴.

2. Occupation du bien conformément à sa destination

175. Le locataire occupe le logement « comme habitation privée », dicte le bail-type. « Toute autre affectation est interdite »⁵.

1. Art. 4, al. 1^{er}, du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

2. Art. 51, al. 5, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

3. Cf. entre autres N. BERNARD, « Le bail du logement social et le droit fondamental à un logement décent », *Le bail du logement social*, sous la direction de G. Benoît, N. Bernard *et al.*, Bruxelles, La Charte, 2009, p. 1 et s.

4. Cass., 10 février 1983, *J.J.P.*, 1983, p. 230 et s., note B. JADOT.

5. Art. 3 du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

3. Occupation du bien en bon père de famille

176. Il ne suffit cependant pas d'habiter le bien en personne ; il faut encore le faire en observant certaines règles. Conformément au droit du bail d'habitation¹, le locataire s'engage ainsi à occuper et à utiliser les lieux loués « en bon père de famille »². Par surcroît, il est tenu de respecter les dispositions du « règlement d'ordre intérieur » dont un exemplaire, signé par les parties, est annexé au bail. Ce règlement ne s'appliquera cependant qu'en cas de conformité avec le bail³.

177. La problématique de l'occupation de l'habitation sociale de manière effective, conformément à sa destination et en bon père de famille soulève inmanquablement une autre question : en sus du locataire signataire du contrat, le logement peut-il héberger d'autres individus ? À titre de résidence principale, non, répond le bail-type, à moins naturellement que ces personnes fassent partie du ménage du preneur et soient domiciliées dans le bien tout en étant renseignées comme telles à la société de logement⁴. Du reste, la composition exacte du ménage du locataire est détaillée au sein même du bail-type, avec mention du degré de parenté de chaque individu vis-à-vis du locataire⁵. Et, dans un délai de huit jours, toute modification de cette composition de famille intervenant au cours du bail doit être communiquée par écrit au bailleur⁶.

178. De manière générale, en vue de l'établissement d'un nouveau loyer, le preneur est déjà tenu de notifier « sans délai » au bailleur « toute modification de son ménage »⁷. La réglementation ne précise cependant pas à partir de quel moment l'adaptation du loyer doit intervenir. Il est permis de penser cependant, par analogie avec la situation qui prévaut en matière de relèvement du loyer consécutif à une augmentation des revenus, que le loyer nouveau en cas de modification du ménage devrait trouver à s'appliquer dès le premier jour du mois qui suit cette modification (sans attendre donc une éventuelle notification de la part dudit ménage)⁸.

179. On le voit, le logement social n'est pas destiné à accueillir d'autres personnes que des membres du ménage *sensu stricto*. Il est vrai qu'on peut, dans le chef des

1. Art. 14, 1^o, du décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

2. Art. 11, § 1^{er}, al. 1^{er}, du bail-type établi par l'annexe n^o 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007. Voir également la Charte des sociétés et des locataires établie par l'annexe n^o 3 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

3. Art. 11, § 1^{er}, al. 2 et 3, du bail-type établi par l'annexe n^o 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

4. Art. 4, al. 4, du bail-type établi par l'annexe n^o 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

5. Art. 4, al. 5, du bail-type établi par l'annexe n^o 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

6. Art. 4, al. 6, du bail-type établi par l'annexe n^o 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

7. Voir l'art. 26, § 2 (et art. 29, § 3, al. 1^{er}, 1^o) de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

8. Voir l'art. 29, § 3, al. 3, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

locataires, verser dans l'abus, dans la mesure où le loyer est censé dépendre directement de la capacité contributive globale des occupants du bien. Par contrecoup cependant, les mécanismes d'entraide et d'hébergement informels, courants dans la sphère de la précarité, sont proscrits, en théorie. Dans ce cadre, il convient toutefois de mettre en exergue la décision du juge de paix de Grâce-Hollogne, qui a jugé « révolue » la réglementation locative sur la cohabitation dans le parc public et, partant, s'est abstenu de sanctionner financièrement une situation d'hébergement « pour des raisons d'urgence ou humanitaires » au sein d'un appartement social, étant entendu que « la solidarité entre pauvres n'est pas en soi une faute »¹.

B. Réparer et entretenir

1. Critères de répartition

180. Dans le droit du bail d'habitation, la liste (détaillée) des réparations dévolues au preneur et au bailleur a été fixée par arrêté². Rien de tel dans le droit du bail social, qui reste davantage au niveau des principes. Ainsi, sont à charge du preneur les « réparations locatives et l'entretien courant », de même que les « travaux intérieurs de peinture et de tapissage souhaités par le locataire ».

181. Pour sa part, la société de logement assure l'entretien des « appareils à gaz de production d'eau chaude sanitaire » (et des conduits y afférents), pour autant naturellement qu'il s'agisse d'appareils qui équipaient le logement en début du contrat ou qui ont été installés en cours de bail par elle-même³. Et, conformément au droit du bail d'habitation⁴, les réparations qui résultent de « l'usure normale », de la « vétusté », d'un cas de « force majeure » et d'un « vice de l'immeuble » relèvent de la responsabilité du bailleur⁵.

La société de logement, par ailleurs, doit assumer le coût des réparations des dégâts causés lors des tentatives d'effraction ou à l'occasion d'actes de vanda-

1. J.P. Grâce-Hollogne, 6 mars 2001, *Échos log.*, 2002, p. 30, note L. THOLOMÉ. « La présence épisodique d'un père ne constitue pas un ménage au sens où la législation du logement la prend en considération ». Sur les mécanismes de solidarité passive entre « cohabitants », voir J.P. Grâce-Hollogne, 11 mai 2000, *Échos log.*, 2000, p. 159 ainsi que J.P. Grâce-Hollogne, 24 mars 2000, *Échos log.*, 2000, p. 162.

2. Arrêté du Gouvernement wallon du 28 juin 2018 fixant les modèles-type de baux, d'état des lieux d'entrée, de pacte de colocation ainsi que la liste non limitative des réparations locatives en exécution du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, *M.B.*, 31 août 2018.

3. Art. 11, § 2, al. 3, du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

4. Art. 8, al. 1^{er}, art. 10 et art. 28, § 2, du décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

5. Art. 11, § 2, al. 4, du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

lisme, à moins qu'il y ait faute du locataire¹. Ce dernier point, précédemment², pouvait faire l'objet d'une dérogation par convention mais, au sein de la réglementation actuelle, la disposition est devenue impérative. Tous les contrats devront désormais imputer les charges liées aux vols et vandalisme au propriétaire expressément.

182. La réglementation³ met également à charge du locataire « l'entretien » d'une série d'équipements techniques (installations électriques, de chauffage, de production d'eau chaude et de ventilation, sans oublier les ascenseurs et – c'est nouveau – les détecteurs d'incendie⁴), ce qui semble contradictoire avec ce qui vient juste d'être dit plus haut. Gageons plutôt qu'il s'agisse surtout de « l'utilisation » (de ces appareils) qui est visée ici, ainsi que l'arrêté le prévoit lui-même ; ou, au minimum, seul l'entretien dit courant devra être assuré.

Quoi qu'il en soit, le locataire s'engage dans cette matière à « observer les prescriptions données par les fabricants et les installateurs », de même que les « directives de la société ».

183. Comme pour les autres devoirs qui pèsent sur lui, l'obligation d'entretien « courant » du bien reposant sur les épaules du locataire doit être appréciée par la bailleuse sociale à la lumière de la mission de service public qu'elle assume. Ainsi, l'éventuel congé donné au preneur pour défaut d'entretien de l'habitation sociale doit-il être « motivé » et « fondé sur un motif conforme » à cette « fonction d'intérêt général », observe le juge de paix de Charleroi. Lequel, ensuite de quoi, a invalidé le renon adressé à un locataire handicapé qui occupe le bien depuis plus de dix ans et qui, effectivement, « a pris les mesures utiles pour respecter ses obligations »⁵.

2. *Faculté de remplacement*

184. En cas de défaillance du preneur dans l'exécution – par lui-même ou son mandant – de ses obligations en matière d'entretien et de réparations du bien loué, ou alors en cas d'exécution tardive, le bailleur est alors en droit de les faire réaliser lui-même « pour le compte du locataire ». Et, dans le mois de leur facturation, les

1. Art. 11, § 5, al. 3, du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

2. Art. 11, § 5, al. 3, du bail-type établi par l'arrêté ministériel du 15 juin 2001.

3. Art. 11, § 3, du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

4. Cf. l'arrêté (également d'application dans le parc social) du Gouvernement wallon du 21 octobre 2004 relatif à la présence de détecteurs d'incendie dans les logements, *M.B.*, 10 novembre 2004.

5. J.P. Charleroi, 12 janvier 2004, *J.J.P.*, 2006, p. 310.

sommes engagées par la société de logement devront être remboursées par le locataire¹.

Avant cependant de pouvoir diligenter lui-même les opérations de réfection, le bailleur devra avoir envoyé – par lettre recommandée – une mise en demeure au preneur, l'intimant de satisfaire à ses obligations dans un délai qui, « sauf urgence particulière », ne peut être inférieur à 15 jours. Et, dans la même logique, le preneur est tenu de « laisser le libre accès » aux délégués des sociétés de services chargées de l'entretien, du relevé et de l'enlèvement des compteurs et autres appareils, ainsi que de tout entretien pendant toute la durée du bail. Seule condition : que la demande d'accès au bien ait été communiquée au preneur au moins huit jours avant la date de la visite du délégué².

185. Entièrement dérogoratoire au droit du bail d'habitation, cette mesure revêt un « caractère exorbitant », qui justifie que le juge vérifie que le bailleur « n'abuse pas » de cette faculté³. Et ce contrôle n'est nullement voué à ne s'opérer qu'*a posteriori* ; faut-il toujours attendre en effet qu'ils soient finis pour apprécier si les travaux ont été nécessaires à la jouissance paisible des lieux par le preneur ? Dans de nombreux cas, il est permis de s'en rendre compte bien avant.

En ce qui concerne spécifiquement le remboursement des frais par le preneur, rappelons que les droits que la société de logement peut tirer du bail doivent toujours être analysés à la lumière de la mission de service public qu'elle assume par ailleurs⁴. Et cette mission, précisément, consiste à rendre la location financièrement abordable pour un public précarisé.

186. Cette procédure n'est pas sans rappeler la « faculté de remplacement », connue tant en droit commercial qu'en droit civil. Fondée sur l'article 1144 du Code civil (« Le créancier peut aussi, en cas d'inexécution, être autorisé à faire exécuter lui-même l'obligation aux dépens du débiteur »), cette possibilité permet à un créancier d'exécuter lui-même ou de faire exécuter par un tiers les obligations en souffrance, aux frais du débiteur défaillant⁵.

1. Art. 11, § 4, al. 1 et 3, du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

2. Art. 11, § 6, du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

3. C. MOSTIN, *op. cit.*, p. 182.

4. Cf. entre autres L. THOLOMÉ, « La mission des sociétés d'habitations sociales à la lumière de la notion de service public », *Échos log.*, 2000, p. 151 et s., ainsi que N. BERNARD, « Le bail du logement social et le droit fondamental à un logement décent », *Le bail du logement social*, sous la direction de G. Benoît, N. Bernard *et al.*, Bruxelles, La Charte, 2009, p. 1 et s.

5. Pour de plus amples renseignements, voir P. WÉRY, « Les clauses relatives au remplacement du débiteur défaillant », *Les clauses applicables en cas d'inexécution des obligations contractuelles*, sous la direction de P. Wéry, Bruxelles, La Charte, 2001, p. 229 et s., ainsi que P. VAN OMME-SLAEGHE, *Droit des obligations*, Bruxelles, Bruylant, 1996, 3^e édition, t. II, p. 301 et s.

Et, pour le surplus, cette faculté qui permet au bailleur social de réaliser lui-même les réparations locatives – aux frais du preneur – n'est pas sans rappeler non plus, en droit administratif, la loi générale de continuité des services publics, laquelle a comme corollaire le privilège du préalable.

Il va de soi toutefois que ces dispositifs, tant de droit privé que de droit administratif, n'ôtent nullement au locataire social qui s'estimerait lésé le droit de contester le bien-fondé, en justice, de l'application d'un tel procédé.

3. *Obligation de signalement*

187. Ne résidant fatalement pas dans le bien loué, le bailleur social doit, plus encore que le bailleur privé (qui, parfois, loge dans le même immeuble que son preneur), être averti des dégâts dont la réparation relève de sa responsabilité. Ainsi le locataire doit-il, « dès l'apparition d'un dommage » à charge de la société de logement, signaler le fait à cette dernière, pour autant que les réparations « s'avèrent nécessaires ». À défaut, dicte le bail-type, le preneur est tenu « personnellement responsable » de toute « aggravation de l'état des biens loués ».

De la même manière, le locataire veille à déclarer « immédiatement » à la police un éventuel vol dans le bien loué ainsi que les dégâts qui s'en sont suivis. Dûment transmis aux intéressés, le procès-verbal dressé par les agents compétents lui servira de « moyen de preuve » tant vis-à-vis de son assureur que de son bailleur¹.

C. Restituer les lieux

1. *État des lieux de sortie*

188. À l'instar de l'état des lieux d'entrée², l'état des lieux de *sortie* peut s'effectuer soit à l'amiable, soit par un expert désigné de commun accord (les deux parties se répartissant équitablement le coût). Dans tous les cas, il doit être dressé *avant* la restitution du bien par le locataire³.

189. *Quid* cependant en cas d'absence, lors de l'état des lieux de sortie, d'un locataire ayant déjà rendu les clés ? Dans un premier temps, le bailleur lui notifie

1. Art. 11, § 5, al. 4, du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

2. Art. 2, al. 3, du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

3. Art. 21, § 1^{er}, du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

par lettre recommandée (envoyée à la dernière adresse communiquée par celui-ci), une seconde date pour effectuer l'opération. En cas de nouveau manquement du locataire, il peut cette fois être valablement procédé à l'état des lieux de sortie en dépit de cette absence. Pour pouvoir revêtir toutefois la même valeur qu'un état des lieux contradictoire, ce document doit être dressé en présence d'un délégué de la Société wallonne du Logement¹.

190. Notons encore qu'en cas de départ inopiné du preneur, le bailleur est tenu de réagir rapidement en vue de réaffecter le bien et, de ce fait, éviter que le logement se dégrade de trop. Aussi le juge de paix de Grâce-Hollogne, soucieux de prévenir le vandalisme dans les lieux désertés, assigne-t-il à la société de logement « le devoir de prendre avec diligence les mesures propres, d'une part, à rentrer en possession de son bien afin d'atténuer son préjudice potentiel et, d'autre part, à lui assurer les moyens de la preuve dont l'administration et les risques lui incombent ». Cette obligation de diligence, précise le magistrat, « est particulièrement intense s'agissant d'une société de logement de service public tenue d'assurer la continuité et l'efficacité du service public auquel elle est dédiée et tenue de veiller à ne pas aggraver inutilement la condition souvent difficile des personnes qui s'adressent à elle »².

191. Sur le fond, les dégâts apportés au bien durant le bail ne sauraient en aucun cas être attribués par présomption au preneur. La société de logement qui voudrait insérer dans ses contrats une disposition mettant, sauf preuve du contraire, l'ensemble des dégâts à charge du locataire outrepasserait ses pouvoirs. A ainsi été tenue pour nulle la clause prévoyant que les défauts qui affectent le bien à l'issue du bail sont présumés à charge du locataire sauf si celui-ci prouve qu'ils ne lui sont pas imputables. « C'est au bailleur de prouver que les défauts sont la conséquence d'une jouissance défectueuse du locataire [...] Il appartient au bailleur de prouver positivement les manquements qu'il impute au preneur ».

2. Sort des transformations apportées au bien loué par le locataire social

2.1. Permission, à la base, d'effectuer lesdites transformations

192. En matière de transformation du bien loué des œuvres du preneur, la règle est simple : l'accord « préalable et écrit » du bailleur est toujours requis. Mais ce consentement n'est pas suffisant ; encore faut-il que les travaux soient effectués

1. Art. 21, § 2, du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

2. J.P. Grâce-Hollogne, 13 février 2001, *Échos log*, 2001, p. 72.

« dans le respect des règles de l'art » ainsi qu'en conformité avec les « lois et règlements (par exemple en matière d'urbanisme ou de sécurité) ». Et ce n'est pas parce qu'il les cautionne que le bailleur assume la responsabilité des transformations ; celles-ci se font en effet « sous la seule et entière responsabilité du locataire »¹.

2.2. Contrepartie éventuelle des améliorations faites par le preneur

193. Quel sort attend, au terme du contrat, les transformations opérées par le locataire dans le bien loué ? Tout dépend de la légalité de ces travaux. Si ceux-ci ont bien reçu le *fiat* préalable de la société de logement, le preneur a le choix soit de remettre le bien dans son pristin état, soit « d'abandonner » au bailleur les transformations réalisées, « sans avoir droit à une indemnisation »². En revanche, la société qui n'aurait pas été consultée sur l'opportunité de la transformation est, « à tout moment », libre « d'exiger » que le locataire redonne au logement sa configuration initiale, sans qu'il soit question d'une compensation (pas davantage, du reste, que les travaux qui, eux, ont bien décroché l'agrément ne sauraient faire l'objet d'un remboursement)³.

Le bail social, on le voit, ne fait aucunement droit à la distinction entre les travaux qui sont susceptibles d'enlèvement et ceux qui ne le sont pas. « À défaut de stipulations entre parties », prescrit par exemple la Cour de cassation, « le locataire peut, en vertu du principe général du droit suivant lequel nul ne peut s'enrichir sans cause aux dépens d'autrui, être indemnisé pour les améliorations apportées à l'immeuble, à condition que le bailleur ne se soit pas trouvé dans l'impossibilité d'exiger leur enlèvement »⁴.

Il n'est pas davantage fait application, au sein du parc social wallon, de la théorie dite des impenses gouvernant le sort des travaux non susceptibles d'enlèvement. En cours dans le droit du bail d'habitation⁵, cette théorie commande l'indemnisation des impenses dites « nécessaires » à la conservation de la chose (remboursement de la totalité des coûts) et, si le preneur est de bonne foi, des impenses « utiles » également (paiement de l'éventuelle plus-value). Les travaux « somptuaires » n'appellent, eux, aucune compensation.

1. Art. 13, § 1^{er}, al. 2, du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

2. Art. 13, § 2, al. 1^{er}, du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

3. Art. 13, § 2, al. 2, du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

4. Cass., 18 avril 1991, *Pas.*, I, 1991, p. 740.

5. Voir notamment Civ. Tournai, 26 mars 1996, *J.J.P.*, 1997, p. 132.

3. Indemnisation pour l'inoccupation du bien suite à un défaut d'entretien de la part du locataire

194. Il arrive également qu'au terme du bail, le bien nécessite une remise en état suite à un défaut d'entretien de la part du locataire. En prévision de ce cas de figure, certaines sociétés de logement prennent la liberté d'insérer dans leurs contrats une clause – non prévue par le bail-type – qui met à charge du locataire une « indemnité » censée compenser l'inoccupation du bien pendant les réparations, sauf au preneur à prouver que le délai nécessaire à cette réfection serait anormalement long.

Ce genre de dispositions, critique toutefois la jurisprudence, est pour le moins sujette à caution. En effet, « c'est au bailleur de prouver que la totalité de l'inoccupation est en relation avec les fautes du locataire », estime le juge de paix de Grâce-Hollogne. De manière générale, « il appartient au bailleur de prouver positivement les manquements qu'il impute au preneur »¹. On ne saurait donc en la matière se contenter de simples présomptions ; des faits avérés et étayés sont nécessaires pour enclencher une sanction.

Rappelons, en finale, que « toute clause contraire aux dispositions du contrat-type de bail est inopposable au locataire », prévient en termes exprès l'arrêté du 6 septembre 2007². Partant, le contrat soumis par la société de logement à chacun de ses locataires est censé se conformer à ce modèle réglementaire, « que la société doit respecter »³. Certes, ce n'est que « sur la base » de ce contrat standard que les sociétés de logement sont tenues de rédiger leurs conventions locatives⁴, lesquelles ne devraient donc pas – en théorie – être des décalques parfaits. Mais, en pratique, chaque société reprend généralement le modèle, tel quel. Libre cependant au bailleur social de faire valoir son autonomie par l'intermédiaire d'un règlement d'ordre intérieur (susceptible, lui, d'être personnalisé). Il n'empêche, si des aménagements (à la marge) restent toujours possibles selon certains auteurs⁵, en fonction des spécificités locales notamment (type de public, etc.), *l'esprit* du bail-type ne saurait en aucune manière être méconnu, ce qui semble le cas ici.

1. J.P. Grâce-Hollogne, 6 janvier 2004, *J.L.M.B.*, 2005, p. 799.

2. Art. 24, § 7, al. 3, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

3. Art. 1^{er}, al. 4, du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

4. Art. 24, § 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

5. Voir en ce sens 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. 160.

En revanche, comme on l'a dit, les sociétés de logement jouissent davantage d'autonomie dans l'élaboration d'un éventuel règlement d'ordre intérieur. Certaines, toutefois, en abusent, qui profitent de cet espace de liberté – relatif – pour ajouter des droits et obligations nouveaux et, plus spécifiquement, arrêter un régime passablement strict pour les troubles de voisinage, n'hésitant pas, pour l'occasion, à se mettre en porte-à-faux avec le prescrit légal en la matière. Rappelons à cet égard que si le règlement d'ordre intérieur revêt également une valeur contraignante, celles de ses dispositions qui contreviendraient au bail-type (ou à la réglementation locative sociale ou encore à une loi supérieure) doivent être écartées¹.

D. Élire domicile

195. Quand, de manière générale, le preneur part sans laisser d'adresse, le bailleur peut éprouver des difficultés lorsqu'il s'agit d'attirer ce locataire indélicat en justice. Il ne sait pas, concrètement, où lui envoyer les citations à comparaître.

C'est pourquoi le Code civil prévoit qu'un acte peut contenir élection de domicile pour son exécution dans un *autre* lieu que celui du domicile réel, avec pour effet que les significations, demandes et poursuites relatives à cet acte pourront être faites au domicile convenu et devant le juge de ce domicile². Et, à défaut de réaction du locataire dans ce cas, la justice pourra valablement intervenir et le magistrat sera autorisé alors à le condamner par défaut.

196. En droit commun du bail, l'élection de domicile n'est pas obligatoire mais n'est pas interdite non plus. Elle relève donc de l'autonomie complète de la volonté des parties.

197. Pour le bail social wallon, en revanche, il est prévu que le locataire fera systématiquement élection de domicile dans le logement loué³. Comme déjà dit plus haut, vu la paupérisation du public des SISP, l'hypothèse d'un départ « à la cloche de bois » n'est plus si théorique que ça, même dans le parc social.

198. En ce qui concerne, enfin, le logement social pour *étudiants*, ces derniers ne sont *pas* tenus, eux, de faire élection de domicile dans le logement pris en location⁴.

1. Art. 11, § 1^{er}, al. 2 et 3, du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

2. Art. 111 du Code civil.

3. Art. 24, § 3, du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

4. Art. 51, al. 5, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

E. Laisser visiter (et afficher)

199. Occupant un bien émergeant au patrimoine public, le locataire est soumis à un contrôle particulier de la part du propriétaire du bien. C'est pourquoi les délégués du bailleur et de la Société wallonne du Logement (son organe faîtière) ont reçu le droit de visiter le logement et ses dépendances en vue d'y vérifier « la bonne exécution des obligations » résultant du bail, ainsi que le respect des contraintes imposées par les réglementations applicables, l'exécution des travaux autorisés par la société de logement et, enfin, l'état des lieux loués.

Dans tous les cas de figure, le preneur doit être prévenu au minimum quarante-huit heures avant la visite¹.

200. Par ailleurs, lorsqu'un préavis est donné (que ce soit par le preneur ou le bailleur), il entraîne par suite que le bien va être loué par un autre ménage. Partant, l'habitation doit pouvoir faire l'objet de visites de la part de candidats locataires potentiellement intéressés. Ainsi, pendant toute la durée du (contre-)préavis, le bailleur a le droit d'apposer des affiches sur la façade et de faire visiter le logement (et ses dépendances) « deux fois deux heures par semaine ». Pour une de ces deux séances de visite au moins, le locataire doit marquer son accord².

201. En droit du bail d'habitation, la législation est silencieuse quant à la reconnaissance d'un droit de visite du bailleur dans le bien loué, que ce soit en cours de bail (pour vérifier le respect par le preneur de ses obligations locatives) ou en fin de contrat (en vue d'une relocation). Il est fréquent dès lors que, face à ce mutisme, les parties elles-mêmes aménagent contractuellement un tel droit de visite, pour les dernières semaines – ou mois – du bail.

202. En tout état de cause, ce genre de visites ne peut que se faire dans le respect des exigences liées à la vie privée du preneur.

F. Assurer sa responsabilité

203. Répondant de son fait personnel, le locataire est susceptible, en droit du bail d'habitation, d'engager sa responsabilité tant vis-à-vis du bailleur (cas de l'incendie en raison de sa faute, par exemple) qu'à l'égard des tiers (si le feu

1. Art. 23 du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

2. Art. 19 du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

s'étend à l'immeuble voisin)¹. Du reste, la souscription d'une assurance incendie est désormais obligatoire dans le chef du preneur².

De même, le bail-type oblige le locataire à contracter une police d'assurances du type « intégrale incendie ». Celle-ci doit, pendant toute la durée de l'occupation, garantir « à la fois ses meubles et sa responsabilité locative ». Plus spécifiquement, les périls suivants doivent être couverts : incendie et périls accessoires, tempête et grêle, dégâts des eaux, bris de vitrage et, enfin, responsabilité civile immeuble. En tout état de cause, le locataire doit prévoir une « couverture suffisante » pour assurer une indemnisation « totale » en cas de sinistre ; il faut, en d'autres termes, pouvoir assumer l'intégralité du coût de l'éventuelle reconstruction de l'immeuble³.

204. Il arrive parfois que le bailleur ait déjà souscrit, pour le logement, une police intégrale incendie avec, dans ce cas, « abandon de recours » envers le locataire. La police d'assurance intégrale incendie du locataire ne doit alors couvrir que les risques non supportés par la société et, notamment, « les meubles et le recours des voisins »⁴.

205. En tout état de cause, le bailleur est en droit de demander « à tout moment » au preneur de lui transmettre une copie de sa police d'assurances ainsi que d'établir la preuve du paiement des primes⁵.

G. Interdiction de céder et de sous-louer

206. Dans le droit du bail d'habitation, la sous-location et la cession du bail sont autorisées, moyennant accord préalable et écrit du bailleur⁶. Dans le régime locatif social wallon, en revanche, tant l'une que l'autre sont prohibées⁷.

1. Art. 16 à 18 du décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation. Cf. également les art. 1382 à 1386bis du Code civil.

2. Art. 17, § 2, du décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation. Pour une description détaillée de la problématique, L. KERZMANN, « Le sort des assurances en cas de bail : l'assurance-incendie et l'assurance de la responsabilité locative », *Le droit commun du bail*, sous la direction de G. Benoît, P. Jadoul *et al.*, Bruxelles, La Charte, 2006, p. 541 et s., ainsi que N. BERNARD, « La responsabilité du locataire en cas d'incendie intentionnel (par un tiers inconnu) dans le bien loué », obs. sous Civ. Dinant, 19 janvier 2017, *Le forum de l'assurance*, 2017, p. 141 et s.

3. Art. 16, § 1^{er}, du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

4. Art. 16, § 2, du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

5. Art. 16, § 3, du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

6. Lire en creux les al. 1^{er} des art. 47 et 49 du décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

7. Art. 4, al. 3, du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

Abrupte en apparence, cette solution apparaît cependant des plus logiques eu égard à la philosophie générale du logement social. Accepter en effet des cessions de bail et autres sous-locations reviendrait à contourner les règles – strictes – d’admissions au parc public et d’attribution des logements sociaux (en fonction de points de priorité), règles frappées au coin de l’objectivité. En clair, on bafouerait l’équité en permettant à certains (dont il n’est même pas sûr qu’ils satisfont aux conditions d’accès au logement public) de « dépasser tout le monde » dans la file d’attente. La « cooptation » n’a définitivement pas droit de cité dans les cités, en quelque sorte.

207. En 1983, déjà, la Cour de cassation avait formellement établi que « le bail d’une habitation sociale comporte pour le locataire l’obligation d’occuper effectivement le logement qui lui a été attribué ». Partant, le preneur ne saurait transmettre la jouissance du logement « à quelque titre que ce soit », fût-ce en cas de décès, précise le bail-type. En conséquence de quoi, toute cession ou sous-location, même partielle, est prohibée. C’est parce que le bail social est un « contrat strictement personnel » qu’il est « incessible », explique le juge de paix de Grâce-Hollogne, qui précise si besoin est : « la détention du logement doit être personnelle et effective, consacrée par la domiciliation effective du locataire ».

H. Usage du toit et des façades

208. On le sait, les populations allochtones sont « sur-représentée » dans le parc public eu égard à leur poids démographique réel dans l’ensemble de la région concernée¹. Rien de plus logique à cela dès lors que le secteur du logement social se destine par priorité – et en théorie – à ceux qui pâtissent de conditions financières précaires (attendu que les non-Belges présentent, statistiquement, un profil socio-économique moins avantageux en moyenne que celui des nationaux).

Une conséquence inattendue émerge cependant de cet état de fait : soucieux de rester en lien plus ou moins étroit avec la culture de leur pays d’origine, de nombreux ménages immigrés installent des antennes paraboliques sur la façade ou le toit de leur immeuble, qu’il soit social ou privé du reste. Et le poste de télévision de capter alors les chaînes du monde entier, à la grande joie des occupants. Or, en plus de défigurer l’immeuble, ces ajouts passablement disgracieux² sont susceptibles de heurter également certaines réglementations en matière urbanistique. Raison pour laquelle les sociétés de logement ont reçu instruction de se montrer vigilantes en la matière. Ainsi le bail-type interdit-il, sauf accord préalable et écrit

1. Cf. notamment N. BERNARD, « Les lois anti-discrimination et le secteur du logement (privé et social) », *De nieuwe federale antidiscriminatiewetten – Les nouvelles lois luttant contre la discrimination*, sous la direction de S. Van Drooghenbroeck et al., Bruxelles, La Charte, 2008, p. 834 et s.

2. Voir J.P. Ostende, 17 décembre 2002, *T.G.R./T.W.V.R.*, 2005, n° 3, 192, note.

de la société, de faire emploi du toit du bâtiment social, ou de la façade, ou encore de « toute autre partie extérieure du bien loué » en vue d'y apposer « quoi que ce soit »¹.

209. Mais, ce faisant, le bailleur social ne porte-t-il pas atteinte au droit à l'information, consacré notamment par l'article 10 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales ? Nullement, répond en substance la jurisprudence. « La clause du bail qui interdit le placement d'une antenne parabolique sur les pignons d'immeuble communs à tous les occupants ne vise pas à empêcher les locataires d'user de leur droit à l'information ni à entraver la libre circulation des biens ou des services », tient à mettre au point le juge de paix de Seraing. « Les objectifs poursuivis par la société de logement de service public, en demandant en l'espèce l'enlèvement des deux antennes paraboliques, visent à éviter la dégradation des pignons et le maintien d'une certaine unité architecturale et esthétique ». « Le droit à l'information ne contient pas le droit pour un locataire de placer une antenne parabolique n'importe où », enchérit le juge de paix de Mouscron-Comines-Warneton. « La société de logement de service public ne commet aucun abus de droit en imposant au locataire d'obtenir son autorisation pour pouvoir poser une antenne parabolique sur une partie privative ou commune de l'immeuble, susceptible d'être vue de l'extérieur »².

§ 2. *Les obligations du bailleur*

A. Obligation de délivrance

1. *Règles de qualité*

210. On l'a dit, l'absence de toute disposition spécifique sur un point donné dans la réglementation locative sociale fait alors s'appliquer, subsidiairement mais certainement, le droit généraliste du bail d'habitation. Il en va ainsi des règles de qualité que le logement social est censé observer et du principe même d'une conformité du bien, thèmes sur lesquels l'arrêté de 2007 et son bail-type ont décidé de garder le silence. Partant, on mobilisera à la place le décret du 15 mars 2018 sur le bail d'habitation. Celui-ci pose comme double prescription que le bailleur « délivre au preneur la chose louée en bon état de réparations de toute espèce »³ et que « l'habitation louée répond aux exigences de sécurité, de salubrité et d'habitabilité visées aux articles 3 à 4bis du Code wallon de l'habitation

1. Art. 14 du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

2. J.P. Mouscron-Comines-Warneton, 15 avril 2002, *Échos log.*, 2003, p. 183. Voir également J.P. Wolver *T.E.M.*, 20 mars 1997, *J.J.P.*, 1998, p. 295.

3. Art. 7, 1°, du décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

durable »¹. Ces exigences ont été fixées par arrêté² ; il va de soi que la S.L.S.P. est tenue, comme tout bailleur, de les respecter scrupuleusement³.

211. Quoi qu'il en soit, un bail social portant sur un logement « insalubre et inhabitable » (dès l'entrée de la locataire dans les lieux loués) a été considéré par la jurisprudence comme n'ayant « pas d'objet licite », ce qui a conduit le magistrat à frapper le contrat de *caducité*⁴.

2. État des lieux (d'entrée)

212. Obligatoirement, un état des lieux d'entrée doit être rédigé dans le parc locatif social⁵ (comme dans le droit du bail d'habitation⁶). Par surcroît, cet état des lieux doit être dressé *avant* la mise à disposition du bien au locataire⁷ ; ce faisant, le bail-type s'écarte du droit du bail d'habitation qui permet que ce document soit établi soit pendant la période où les locaux sont inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation⁸.

213. Le bail-type social laisse aux parties le choix, pour dresser l'état des lieux, de s'arranger à l'amiable ou alors de recourir à un expert désigné de commun accord (la société et le locataire supportant alors « chacun la moitié des frais »).

Quoi qu'il en soit, cet état des lieux « reste annexé » au présent bail⁹, ce qui fait écho au droit du bail d'habitation¹⁰. Et il doit être soumis à l'enregistrement, en compagnie du bail¹¹.

214. Enfin, tout comme en droit du bail d'habitation, aucune sanction spécifique n'est attachée à la méconnaissance de l'obligation de rédaction d'état des lieux. En l'absence alors d'état des lieux, une présomption (de conformité du bien, lors de

1. Art. 9, § 1^{er}, du décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

2. Cf. l'arrêté du gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1^{er}, 19° à 22bis, du Code wallon du Logement, *M.B.*, 30 octobre 2007.

3. Cf. J.P. Dinant, 9 décembre 2019, *J.L.M.B.*, 2020, p. 508.

4. J.P. Grâce-Hollogne, 25 mai 2004, *Échos log.*, 2005, n° 1, p. 17.

5. Art. 2, avant-dernier al., du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

6. Art. 27, § 1^{er}, du décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

7. Art. 2, avant-dernier al., du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

8. Art. 27, § 1^{er}, al. 1^{er}, du décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

9. Art. 2, dernier al., du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

10. Art. 27, § 1^{er}, al. 1^{er}, *in fine*, du décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

11. Annexe 2 de la circulaire adressée le 28 novembre 2007 par le Directeur général de la Société wallonne du logement aux sociétés de logement de service public, p. 23.

sa restitution, à la situation de départ) jouera en faveur du locataire, comme en droit du bail d'habitation¹.

B. Obligation d'assurer la jouissance paisible

1. En droit du bail d'habitation

215. Pour prendre la juste mesure de l'obligation de la S.L.S.P. d'assurer au preneur la jouissance paisible des lieux loués, un détour rapide par le droit du bail d'habitation (privé), en guise de toile de fond juridique, s'avère utile. En droit du bail d'habitation donc, il est requis du bailleur qu'il assure à son locataire la jouissance paisible des lieux loués². On distingue traditionnellement les troubles issus du fait personnel du bailleur des troubles émanant de tiers.

216. Le bailleur, tout d'abord, répond de son fait personnel, ce qui signifie qu'il doit s'abstenir de tout fait matériel ou juridique qui est de nature à perturber de manière directe ou même indirecte la jouissance du preneur. Une clause du bail qui dégagerait le bailleur de toute responsabilité de son fait personnel serait nulle³.

217. En ce qui concerne cette fois les troubles émanant de *tiers*, le décret du 15 mars 2018 fait le départ entre le trouble de droit et le trouble de fait⁴.

218. D'abord, le locataire social qui se verrait perturbé dans la jouissance du bien loué par un trouble de nature *juridique* (et donc pas exclusivement d'ordre factuel) peut appeler la société de logement en garantie⁵. Encore cette dernière doit-elle être correctement mise au courant de la situation.

219. Si le trouble n'est, cette fois, sous-tendu par aucune prétention d'ordre juridique (trouble de fait), le bailleur n'a pas alors à être appelé en garantie⁶. Les conflits purement matériels entre le locataire social et un tiers doivent donc être réglés directement par les intéressés eux-mêmes.

220. Quoi qu'il en soit, la Cour de cassation a, dans son arrêt du 17 septembre 1981⁷ (ainsi que dans celui du 16 mai 1991⁸), décidé que le bailleur n'a,

1. Art. 28, § 1^{er}, du décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

2. Art. 7, 3^e, du décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

3. Voir sur la question Ch.-É. de FRÉSART, « La garantie de jouissance paisible », *Le droit commun du bail*, sous la direction de G. Benoît, P. Jadoul *et al.*, Bruxelles, La Charte, 2006, p. 150 et s.

4. Sur la définition de chacun de ces deux termes, voir *supra*, Section 2, n^o 218 et 219.

5. Art. 23 du décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation ; voir aussi l'art. 22.

6. Art. 13 du décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

7. Cass., 17 septembre 1981, *Pas.*, 1982, I, p. 88 et s.

8. Cass., 16 mai 1991, *Pas.*, 1991, I, p. 808 et s.

en règle, pas à répondre à l'égard de son locataire de troubles de fait émanant de tiers, fussent-ils colocataires de ce même bailleur (à moins que l'attitude incriminée ait fait l'objet d'une autorisation expresse de la part du bailleur, ce qui pourrait alors valoir à ce dernier d'être d'attrait sur pied de la garantie de son fait personnel¹). Cela signifie donc qu'il appartient aux locataires de se défendre eux-mêmes contre ceux de leurs voisins qui leur imposent des troubles excessifs de voisinage.

2. En droit du bail social

221. Si l'on entend permettre au locataire social perturbé dans la jouissance du bien loué par un trouble de nature *juridique* d'appeler la société de logement en garantie, encore cette dernière doit-elle être correctement mise au courant de la situation. Aussi le bail-type en vigueur dans le parc social met-il à charge du preneur le soin de signaler « sans délai » au bailleur « tout recours des voisins ou des autorités administratives ». La chose vaut également pour « tout empiètement affectant le logement »².

222. À l'instar du régime du droit du bail d'habitation³, les conflits purement matériels entre le locataire social et un tiers doivent donc être réglés directement par les intéressés eux-mêmes. Relevons à cet égard que ni la Société wallonne du Logement, ni la société de logement bailleresse n'ont, selon le bail-type, qualité pour « arbitrer les litiges entre voisins »⁴.

À strictement parler, toutefois, l'arbitrage (évoqué par cette disposition) consiste simplement à faire trancher – par un arbitre – un litige en dehors de toute instance judiciaire, ce qui ne recouvre nullement la présente hypothèse. L'article en question doit donc s'entendre comme signifiant que la S.L.S.P. pas davantage que la S.W.L. ne peuvent empiéter sur la compétence du juge de paix en réglant elles-mêmes un contentieux entre colocataires voisins. Il serait hâtif par conséquent de conclure du bail-type que la société de logement ne pourrait aucunement se prévaloir en justice de troubles causés par un preneur social aux autres colocataires.

223. À notre estime, en effet, lorsque le locataire est troublé dans la jouissance du bien par le fait non pas d'un simple tiers mais d'un *autre locataire* social, le bailleur est susceptible d'être à nouveau concerné dès lors que, à notre estime, cet autre locataire social ne saurait être assimilé à un tiers comme les autres. Tenu

1. Cf. B. LOUVEAUX, *Le droit du bail – Régime général*, Bruxelles, De Boeck, 1993, p. 177.

2. Art. 15 du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

3. Art. 13 du décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

4. Art. 24 du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

d'assurer la jouissance paisible des lieux à tous les locataires simultanément, le comportement nuisible d'un des preneurs a immédiatement des répercussions sur la qualité de vie des autres (lorsque ceux-ci du moins occupent le même immeuble¹, ou alors habitent des maisons unifamiliales contiguës). L'obligation du bailleur d'assurer à chacun de ses cocontractants la jouissance paisible du bien s'en trouve dès lors mise en péril, ce qui oblige la société de logement, pour le bien-être de la majorité, à prendre des sanctions. Et, de toute façon, si le bailleur ne met pas fin au bail du locataire impétueux (pour non-occupation du bien en bon père de famille par exemple), ce sont les voisins de ce dernier qui risquent alors de demander à résilier leur propre contrat, aux torts de la société de logement. La mission de service public ne s'étend-elle pas à la fourniture par le bailleur d'un environnement social de qualité empreint de tranquillité ? N'oublions pas que c'est la société de logement qui a introduit le locataire « problématique » dans le parc social et que, comme toute partie à un contrat de bail, elle est tenue à un certain devoir de collaboration à la bonne exécution de la convention. « Le bailleur qui loue plusieurs appartements dans un même immeuble a l'obligation d'assurer à tous les preneurs la même jouissance paisible des lieux », observe la jurisprudence. « Lorsque, par leur comportement, certains preneurs empêchent cette jouissance paisible, la résiliation immédiate du bail à leurs torts doit être prononcée en application des art. 1719, 3° et 1134 C. civ. »².

À noter à cet égard que la Cour de cassation de France a, par rapport à son homologue belge, refusé de reconnaître au colocataire la qualité de simple tiers³. Outre-Québécois, donc, le bailleur doit bien répondre du trouble émanant d'un colocataire.

224. Au demeurant, la thèse retenue par la Cour de cassation de Belgique ne fait pas l'unanimité au sein des juridictions belges, tant s'en faut, et « c'est vraisemblablement dans les baux de logements sociaux que les écarts avec la rigueur de la jurisprudence de la Cour de cassation sont les plus fréquents » observe Charles-Édouard de Frésart.

225. En tout état de cause, le congé donné par le bailleur pour comportement nocif du locataire doit impérativement se baser sur des faits avérés et ne pas entrer par ailleurs en contradiction avec les « objectifs publics et sociaux des sociétés de logements sociaux », à défaut de quoi il constitue un « abus de droit » selon le juge de paix de Ciney. « Des plaintes émanant de colocataires, isolés ou coalisés, mais sans précision suffisante de sorte que le locataire n'est pas en mesure de s'en

1. Les appartements ne représentent cependant que 45 % du parc social global en Wallonie (cf. le rapport de recherche *Les chiffres-clés du logement public en Wallonie* établi en 2016 par le Centre d'études en habitat durable, p. 45).

2. J.P. Gand, 23 mai 2006, *T.G.R./T.W.V.R.*, 2006, p. 262, note (sommaire Jura).

3. Cass. fr., 3^e Chambre Civ., 24 janvier 2001, *Bull.*, 2001, III, n° 10, p. 9.

défendre, sont dépourvues de toute valeur probante », enchérit le juge de paix de Grâce-Hollogne¹.

C. Obligation d'entretien et de réparation

1. *Critères de répartition*

226. Sur les contraintes en matière d'entretien et de réparation du bien loué imputées au bailleur social, l'on se permettra de renvoyer aux développements tenus plus haut relatifs aux obligations similaires assignées aux *locataires* sociaux (ainsi qu'aux critères de répartition entre les tâches des uns et des autres)². Les devoirs mis à charge de la société bailleuse dans ce domaine sont à lire en creux, en fait, des obligations attribuées aux preneurs.

2. *Réparations urgentes*

227. Pendant l'exécution du contrat de bail social, dont la durée risque d'être longue (minimum neuf ans – sauf résiliation anticipée, le plus souvent à vie dans les faits), le bien se dégrade fatalement. L'habitation, par conséquent, appelle une série de travaux plus ou moins lourds et urgents pour être maintenu à niveau tout au long de l'occupation.

Ces opérations de réfection ne relèvent pas de la responsabilité du locataire ; elles sont à charge du bailleur. Dans cette hypothèse en effet (il ne s'agit pas de simples « réparations locatives » ou de « l'entretien courant »), le locataire doit tolérer, « sans indemnisation », l'exécution de « tous travaux » effectués pour le compte de la société en cours de bail.

Cette disposition du bail-type est proche du régime du droit du bail d'habitation gouvernant la réalisation dans le bien loué de « réparations urgentes »³. Toutefois, le bail-type dans le logement social ne propose au locataire aucune diminution du loyer, même dans l'hypothèse où l'opération de réfection dépasse les quarante jours⁴, alors que le droit du bail d'habitation prévoit expressément pour cette

1. J.P. Grâce-Hollogne, 29 novembre 2001, *J.L.M.B.*, 2002, p. 1810. Voir également J.P. Grâce-Hollogne, 6 mars 2001, *J.L.M.B.*, 2002, p. 1271.

2. Voir *supra*, Section 2, n° 180 et s.

3. « Si, durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin ou si des travaux économiseurs d'énergie dont la liste est établie par le Gouvernement sont réalisés aux conditions fixées par celui-ci, le preneur doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles se font, d'une partie de la chose louée » (art. 21, al. 1^{er}, du décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation).

4. Art. 12, al. 1^{er}, du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

éventualité une réduction du prix de la location « à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé ».

228. Conformément cette fois au droit du bail d'habitation, mais avec quelques nuances, la réalisation de travaux qui sont de nature à rendre le bien « inhabitable » bouleverse le rapport locatif social. Dans le parc privé, cette circonstance autorise le preneur à demander la résiliation du bail tandis que, dans le secteur immobilier public, le preneur est délié de son obligation d'occuper le bien social (cependant que, pour la durée des travaux, « la société propose au locataire son relogement »).

229. En tout état de cause, les délais d'exécution des travaux doivent être communiqués au locataire social au moins trente jours avant leur exécution, sauf cas de force majeure.

D. Enregistrement du bail

230. « Les formalités d'enregistrement sont à charge de la *société* », dicte cependant son successeur de 2007¹. Cette question a fait déjà l'objet d'un traitement indépendant plus haut². Rappelons juste, comme le confirme la circulaire interprétative de l'arrêté du 6 septembre 2007, que la S.L.S.P. doit enregistrer non seulement le bail (possibilité de le faire par voie électronique) mais également l'état des lieux (gratuitement si l'état des lieux est bien joint au contrat)³.

E. Obligations de droit administratif (motivation)

231. Outre les règles traditionnelles de droit civil telles que décrites ci-dessus (délivrer le bien en bon état, l'entretenir, assurer une jouissance paisible, etc.), règles mâtinées par des exigences propres à la mission d'intérêt général qu'assument les sociétés de logement⁴, les bailleurs sociaux se voient astreints à respecter tout un corps d'obligations à rattacher plus spécifiquement au droit *administratif*.

Relevons, en vrac, l'obligation pour le bailleur social de motiver la plupart de ses décisions⁵, l'exigence pour le comité d'attribution de la S.L.S.P. de prendre l'avis conforme du Commissaire de la Société wallonne du logement pour déroger aux

1. Art. 25, § 2, du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

2. Voir *supra*, Section 1^{re}, n° 9 et s.

3. Annexe 2 de la circulaire adressée le 28 novembre 2007 par le Directeur général de la Société wallonne du logement aux sociétés de logement de service public, p. 23.

4. Cf. notamment L. THOLOMÉ, « La mission des sociétés d'habitations sociales à la lumière de la notion de service public », *Échos log.*, 2000, p. 151 et s., ainsi que N. BERNARD, « Le bail du logement social et le droit fondamental à un logement décent », *Le bail du logement social*, sous la direction de G. Benoît, N. Bernard *et al.*, Bruxelles, La Charte, 2009, p. 1 et s.

5. Voir *supra*, Section 2, n° 232.

règles d'attribution des biens (en cas de force majeure et pour des raisons d'urgence sociale ou de cohésion sociale)¹ ainsi que pour s'écarter des principes relatifs à la mutation², le devoir pour le conseil d'administration de la société de logement de prendre l'avis du Commissaire de la Société wallonne pour, en cas de refus du preneur de fournir les renseignements nécessaires pour l'établissement du loyer, porter le loyer au montant maximum ou résilier le bail³, sans oublier certaines exigences en matière de publicité⁴.

Attardons-nous ici sur l'exigence de *motivation* pesant sur le bailleur social.

232. C'est une innovation formelle, l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 détermine, se conformant en cela à la loi du 29 juillet 1991⁵, une liste de décisions posées par la société de logement auxquelles il associe expressément une exigence de motivation⁶. Ces actes portent sur :

- l'admission, le refus, le non-renouvellement ou la radiation d'une candidature ;
- l'attribution d'un logement ;
- la fixation du montant du loyer ;
- le congé donné au locataire en cours de bail ;
- le supplément à payer par chambre excédentaire ;
- les réclamations des locataires⁷.

233. Est-ce à dire que les actes non repris dans cette énumération ne doivent aucunement faire l'objet d'une motivation ? Pas du tout. Comme le rappelle, en termes très clairs, la circulaire interprétative elle-même, « les S.L.S.P. doivent, en vertu de la loi du 29 juillet 1991, motiver tout acte administratif unilatéral à portée individuelle »⁸.

Quid par exemple de la décision de mettre fin au « droit d'habitat » au terme de la neuvième année de contrat⁹, non incluse dans la liste ci-dessus (n'est visé en effet que le congé donné *en cours de bail*) ? Un congé formel est toujours requis, lequel doit pareillement s'adosser sur une due motivation. Et même, la décision de ne *pas*

1. Art. 23, § 1^{er}, al. 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

2. Art. 23, § 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

3. Art. 28, al. 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

4. Art. 4 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 et arrêté ministériel du 16 juillet 2008 fixant les modalités d'information et de publication des décisions concernant les candidats locataires et les locataires ainsi que des décisions d'attribution des logements, *M.B.*, 15 août 2008.

5. Loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, *M.B.*, 12 septembre 1991. Voir sur le sujet Ph. COENRAETS, « Les sociétés de logement sont-elles des autorités administratives ? », Les cahiers des sciences administratives, sous la direction de G. Generet, Bruxelles, Larcier, 13/2007 (« Les logements sociaux »), p. 123 et s.

6. Art. 6, al. 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

7. *Cf.*, à propos de ces réclamations, l'art. 7 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

8. Annexe 2 de la circulaire adressée le 28 novembre 2007 par le Directeur général de la Société wallonne du logement aux sociétés de logement de service public, p. 10.

9. Art. 24, § 1^{er}, al. 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

mettre fin au contrat après neuf ans, qui entraîne la tacite prorogation du contrat pour neuf nouvelles années¹, doit s'entourer d'une motivation formelle. Il est vrai que cette non-décision en quelque sorte n'en induit pas moins des conséquences très palpables pour le locataire en place, autorisé ainsi à demeurer contractuellement dans les lieux pour neuf nouvelles années.

De manière générale, la motivation ne saurait être *que* formelle ; elle devra aussi – et surtout – s'appuyer sur des motifs de fond solides (le respect des conditions réglementaires notamment). Concernant plus spécifiquement la décision de mettre un terme au bail après neuf ans (et son pendant inverse : la tacite prorogation), il faudra impérativement veiller à ne pas discriminer et à utiliser des critères rigoureusement objectifs. La motivation dès lors « devra tenir tout particulièrement compte de l'obligation d'égalité de traitement », ainsi que le réclame explicitement la circulaire interprétative². L'objectivité qui régit l'attribution – initiale – des logements doit en effet imprégner étroitement les décisions ultérieures de prolongation (ou, au contraire, de non-reconduction) du bail.

234. Deux derniers commentaires doivent être faits sur cette question. *Primo*, le juge dispose de la possibilité de « vérifier » les motivations « formelle et matérielle » de la société de logement qui postule la résiliation du bail social, « en ayant toujours à l'esprit la finalité du service public »³.

Secundo, et à titre de comparaison, le régime du bail d'habitation autorise le bailleur, dans certaines circonstances (à l'expiration du premier et du deuxième triennat, et en donnant congé six mois à l'avance), à résilier unilatéralement le bail de neuf ans *sans devoir aucunement motiver*, mais moyennant alors le paiement d'une – substantielle – indemnité (de neuf ou six mois, selon que le contrat prend fin à l'expiration du premier ou du deuxième triennat)⁴.

SOUS-SECTION 9. RECOURS

§ 1^{er}. La réclamation devant la société de logement

235. À qui peut s'adresser le preneur ou le candidat preneur qui entend contester une décision de la société de logement ? À cette dernière, précisément, par

1. Art. 6, al. 3, du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

2. Annexe 2 de la circulaire adressée le 28 novembre 2007 par le Directeur général de la Société wallonne du logement aux sociétés de logement de service public, p. 10.

3. J.P. Charleroi, 13 juillet 1998, *J.J.P.*, 2000, p. 44, note.

4. Art. 55, § 4, du décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

l'entremise d'une « réclamation » déposée au siège de la S.L.S.P. (par envoi recommandé), dans les trente jours de la notification¹ de la décision querellée².

Dans un délai identique (trente jours³), le bailleur social est tenu de se prononcer sur cette réclamation⁴. *Quid* en cas de silence de sa part à l'expiration du laps de temps ? La société est alors « réputée avoir rendu une décision défavorable au requérant »⁵.

236. Précédemment, notons que les contestations ne pouvaient concerner qu'un refus d'admission de la candidature⁶ ou une non-attribution de logement⁷ ; partant, le ménage *déjà* installé dans le parc public n'avait, lui, d'autre possibilité en cas de conflit que de s'en remettre à la section du contentieux administratif du Conseil d'État, directement. Par ailleurs, ces deux types de contestations étaient portés en interne devant la Société wallonne du logement elle-même (le conseil d'administration dans le premier cas et, en pratique, le directeur général dans le second).

§ 2. *Le recours devant la chambre de recours*

237. Existe-t-il encore une possibilité de recours dans l'hypothèse où cette (nouvelle) décision de la S.L.S.P. ne satisferait toujours pas le preneur ou le candidat preneur ? Oui, auprès de la « chambre de recours ». Sans équivalent dans le paysage du logement social en Belgique, cet organe mérite bien les développements qui lui sont consacrés ici.

A. Description et *ratio legis*

238. Animé par le double souci de « transparence » et de « responsabilisation » des parties au contrat de bail⁸, le législateur décréta a donc décidé d'instaurer une chambre de recours comme instance d'appel de la S.L.S.P. en quelque sorte. Instituée en 2006⁹ au sein de la Société wallonne du logement, cette chambre est donc chargée de traiter les recours introduits par un (candidat) locataire qui

1. Ou de la publication aux valves. Cf. l'art. 4 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

2. Art. 7, al. 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

3. À compter à partir de l'introduction de la réclamation.

4. Art. 7, al. 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

5. Art. 7, al. 3, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

6. Art. 6, al. 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 relatif à la location de logements sociaux gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés agréées par celle-ci à des personnes morales à des fins d'action sociale, *M.B.*, 9 avril 1999.

7. Art. 6, al. 4, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999.

8. Projet de décret modifiant le Code wallon du logement, Commentaire des articles, *Doc.*, Parl. w., sess. ord. 2005-2006, n° 322/1, p. 12.

9. Section 3bis du chapitre II du titre III du Code wallon de l'habitation durable, introduite par l'art. 29 du décret du Parlement wallon du 30 mars 2006 modifiant le Code wallon du logement, *M.B.*, 2 mai 2006. Voir également les art. 7 et s. de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

s'estime lésé par une décision de la société de logement social (prise elle-même déjà sur recours)¹.

239. C'est, d'abord, la composition de la chambre de recours qui retient l'attention. Conçue dans une visée résolument paritaire (ce qui s'inscrit dans l'air du temps²), elle regroupe aussi bien des représentants des locataires que des sociétés de logement³. Les preneurs, par conséquent, peuvent escompter de cet organe pluraliste une prise en considération améliorée des logiques qui leur sont propres. Du reste, il est loisible à la chambre d'entendre requérant et bailleur social concerné⁴. Et, dans une optique de professionnalisation, celle-ci est présidée par un magistrat⁵ (effectif ou honoraire⁶).

Les attributions de l'instance de recours, ensuite, ont été conçues comme larges⁷ puisque celle-ci est compétente à la fois en matière d'inscription dans le registre d'attente⁸, d'attribution de logements⁹, de fixation du montant du loyer ou encore de mutation¹⁰. Et, en bonne logique, la saisine de l'instrument est ouverte aux candidats locataires comme aux preneurs eux-mêmes¹¹.

Comme on le voit, enfin, le bailleur social n'est point autorisé, lui, à porter des dossiers à la connaissance de la chambre de recours ; or, il est susceptible aussi d'avoir des griefs à nourrir, concernant par exemple des décisions prises par le

1. Art. 171bis, § 1^{er}, du Code wallon de l'habitation durable. Cf. sur le thème X., « Les contestations devant la Chambre de recours de la Société wallonne du logement », *Échos log.*, n° 2010/1, p. 27, ainsi que P.-M. DUFRANNE, « Le régime locatif social en Région wallonne », *Le bail de logement social*, sous la direction de G. Benoît, N. Bernard *et al.*, Bruxelles, La Chartre, 2009, p. 120 et s.
2. Cette dynamique a, il est vrai, incontestablement le vent en poupe. Voir par exemple, dans un domaine proche, N. BERNARD *et al.*, *Les commissions paritaires locatives : chronique et enseignements d'une expérience pilote*, Bruxelles, Bruylant, 2010, ainsi que N. BERNARD, « La médiation en matière de bail et les commissions paritaires locatives en 2019 », *Échos log.*, n° 125, 2019, p. 44 et s.
3. Art. 171bis, § 2, al. 1^{er}, du Code wallon de l'habitation durable.
4. Art. 171bis, § 3, du Code wallon de l'habitation durable. Par rapport à cette norme de niveau législatif, l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 se trouve toutefois en porte-à-faux puisqu'il abolit le caractère facultatif de cette audition, pour rendre celle-ci obligatoire : « Avant de statuer, elle [la chambre de recours] entend le requérant et la société concernée » (art. 10, al. 5, souligné par nous).
5. Art. 171bis, § 2, al. 1^{er}, du Code wallon de l'habitation durable.
6. Celui qui, sur désignation de l'exécutif (comme les autres membres de la chambre), a étreigné la fonction était bel et bien effectif. Voir l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 mars 2008 portant désignation des membres de la chambre de recours visée à l'article 171bis du Code wallon du logement, *M.B.*, 7 avril 2008.
7. Art. 8, al. 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.
8. Une personne qui voit sa candidature refusée au motif que ses revenus excéderaient le plafond autorisé est fondée, par exemple, à agir sur cette base.
9. On vise, par là, le ménage qui estime son nombre de points de priorité supérieur à celui qui a pourtant obtenu l'habitation vacante.
10. Un locataire sommé, en raison du départ de ses enfants, à migrer vers une autre habitation sociale (plus petite) pourrait ainsi contester que ceux-ci aient effectivement quitté le domicile familial.
11. Lire de manière combinée l'art. 7, al. 1^{er}, et l'art. 8, al. 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

commissaire de la Société wallonne du logement, jugées trop strictes. La société de logement pourrait bien être tentée, dans ce cas de figure, d'inciter le preneur à introduire lui-même une contestation auprès de la chambre (pourvu, naturellement, que ce dernier y trouve quelque intérêt).

240. Sur un plan plus technique, signalons d'abord que les recours déferés à cette instance nouvelle ne sont pas suspensifs¹.

Ensuite, le recours n'est jugé recevable que s'il a été précédé d'une réclamation déposée auprès de la société de logement concernée, sans qu'il y fût réservé une suite favorable² ; c'est pour lui éviter un « engorgement » que les autorités ont érigé la chambre de recours en juridiction d'appel pour ainsi dire³. Alors toutefois que ce préalable de procédure est indiqué *expressis verbis* dans les documents transmis aux requérants⁴, il demeure peu observé par les preneurs⁵ et, partant, aboutit à l'irrecevabilité de pas moins de 80 % des recours introduits devant la chambre du même nom. Gageons, cependant, que la visibilité croissante acquise par celle-ci contribuera à faire refluer cette fâcheuse statistique.

Par ailleurs, le silence de la chambre au terme du délai à elle assignée pour traiter l'affaire (trois mois) équivaut à réputer le recours *fondé*⁶ ; on cherche, par là également, à « professionnaliser » la chambre de recours, dont les décisions en effet « peuvent être lourdes de conséquences »⁷. À titre de comparaison (et de rappel⁸), c'est une solution inverse qui régit l'absence de réaction de la société de logement comme premier « juge » de l'affaire⁹.

Si, au demeurant, la chambre décide de faire droit au recours, le résultat concret qui en découle dépend du type de demande émise par le preneur. S'il s'agit d'une contestation relative au non-octroi d'une habitation sociale, le requérant se voit alors attribuer le premier logement vacant proportionné à la composition de son

1. Art. 10, al. 3, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

2. Art. 171*bis*, § 1^{er}, du Code wallon de l'habitation durable et art. 8, al. 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

3. Projet de décret modifiant le Code wallon du logement, Commentaire des articles, *Doc.*, Parl. w., sess. ord. 2005-2006, n° 322/1, p. 13.

4. Voir l'art. 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007. Cf. également l'arrêté ministériel du 16 juillet 2008 fixant les modalités d'information et de publication des décisions concernant les candidats locataires et les locataires ainsi que des décisions d'attribution des logements, *M.B.*, 15 août 2008.

5. Voir la réponse donnée le 15 janvier 2009 par le Ministre wallon du logement de l'époque (A. Antoine) à une question posée par A. Onkelinx relative au « fonctionnement de la chambre des recours instituée par l'article 171 [lire : 171*bis*] du Code wallon du logement », *Bull. Q.R.*, sess. ord. 2008-2009, n° 155.

6. Art. 10, al. 7, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

7. Cf. l'exposé du dossier de l'arrêté du 6 septembre 2007.

8. Voir *supra*, Section 2, n° 235.

9. Art. 7, al. 3, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

ménage¹. Si le litige portait plutôt sur la hauteur du loyer, le montant arrêté par la chambre de recours est applicable à la date à laquelle le montant querellé devait prendre effet².

Signe, enfin, de l'importance conférée par l'exécutif à cette chambre de recours, la nouvelle procédure s'applique bien aux baux conclus *antérieurement* à l'entrée en vigueur de l'arrêté du 6 septembre 2007 qui en fixe le détail³, alors qu'il n'en va point de même avec les autres dispositions du nouveau régime locatif social⁴, comme la durée (limitée dans le temps pour les seuls nouveaux baux⁵). Il faut, toutefois, que les décisions litigieuses (prises par la société de logement) soient bien, elles, postérieures à cette date⁶.

241. Au-delà de la professionnalisation, c'est un objectif de *dynamisation* de la procédure de recours qui a habité les auteurs de la réforme. Précédemment, le nombre de recours (adressés alors à la Société wallonne du logement) plafonnait à une dizaine par an. Maintenant que les chambres de recours ont été installées, ce taux a été démultiplié. Il faut dire aussi que, parallèlement, la diffusion des informations relatives aux voies de recours a été significativement amplifiée⁷.

Sur le plan qualitatif, la pratique actuelle donne à voir une meilleure application des prescrits légaux par les sociétés de logement. Par ailleurs, des arrangements à l'amiable parviennent à se conclure dans nombre de cas. Et, même s'il échoue *in fine*, le locataire aura en tous cas goûté le fait d'avoir pu livrer son point de vue et d'être écouté, sinon entendu. A preuve ou à témoin de l'atmosphère généralement constructive qui y règne, c'est à l'unanimité que la chambre de recours statue souvent, alors que la majorité suffit⁸.

B. Une interprétation extensive

242. La « jurisprudence » de cet organe hybride, instrument de droit administratif chargé de trancher des litiges particuliers, commence à être disponible⁹, ce qui est

1. Art. 11, § 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

2. Art. 11, § 3, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

3. Art. 61, § 3, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007. Voir, pour une illustration, la décision rendue le 23 septembre 2010 (*J.T.*, 2012, p. 337).

4. Voir les art. 55 et 57 (en creux) de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

5. Art. 6, al. 3, du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

6. À savoir, le 1^{er} janvier 2008.

7. Voir l'art. 94, § 1^{er}, al. 2, 1^{bis}, du Code wallon de l'habitation durable, inséré par l'art. 4.1, du décret du Parlement wallon du 30 mars 2006.

8. Cf. l'arrêté ministériel du 22 mai 2008 approuvant le règlement d'ordre intérieur de la Chambre de recours, règlement élaboré par cette dernière en vertu de l'art. 9, § 1^{er}, al. 7, 2^e tiret, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

9. Voir les décisions rendues les 5 juin 2009, 4 juillet 2009 et 17 novembre 2009 (*Échos log.*, n° 2010/1, p. 23 et s.) ainsi que le 7 janvier 2010 (*Échos log.*, n° 2010/2, p. 31).

heureux (même si un effort important reste à faire en termes d'accessibilité¹). Deux enseignements de fond peuvent, à ce stade, être tirés.

243. D'abord, les sujets que cette instance s'autorise à examiner se révèlent étonnamment larges. Non compétente pour la question du surloyer par exemple (appliqué en cas de refus de déménagement vers un bien social plus adapté à la composition du ménage)², la chambre de recours n'a cependant pas hésité à se saisir de contentieux portant bien sur ce thème, par le truchement en fait de la problématique de la *mutation*³. Elle a fait de même concernant le maintien dans les lieux de l'occupant non signataire (après le décès du titulaire du bail), sujet dont elle s'empare par le prisme de l'*attribution* du logement⁴.

Pour audacieuse puisse-t-elle paraître, il n'est pas dit que cette interprétation extensive de la compétence *ratione materiae* de la chambre de recours soit pleinement conforme à la lettre de la réglementation, sinon à son esprit. A tout le moins, la chambre fait visiblement preuve de créativité.

Parfois, plutôt que de recadrer la chambre en quelque sorte, il a été décidé d'entériner la pratique et, concrètement, d'en modifier *a posteriori* les attributions. A cet égard, l'exemple de la radiation pour une période de six mois des candidats ayant refusé un logement (avec pour conséquence la perte des points d'ancienneté)⁵ est éloquent⁶.

244. Par ailleurs, les décisions rendues par la chambre sont traversées généralement par un souci d'humaniser la mise en œuvre du régime locatif social. Dans le domaine de la non-transmissibilité du bail social – parce que conclu *intuitu personae* – qui nous occupe ici, par exemple, il est arrivé à plusieurs reprises à la chambre d'accorder aux occupants du logement du défunt un droit au maintien dans les lieux loués jusqu'à l'attribution d'une nouvelle habitation sociale⁷.

Ce n'est pas, en substance, parce que la demande de la société de logement s'inscrit manifestement dans le périmètre de la réglementation qu'il faut néces-

1. La publicité des décisions de la chambre de recours n'est assurée de manière systématique que vis-à-vis des sociétés de logement (par l'entremise du site extranet de la Société wallonne du logement).

2. Voir *supra* Section 2, n° 142 et s.

3. Cf. la décision du 17 novembre 2009, *Échos log.*, n° 2010/1, p. 25.

4. Voir la décision rendue le 23 septembre 2010 (*J.T.*, 2012, p. 337), ainsi que les décisions des 5 juin, 2 juillet et 17 novembre 2009 (*Échos log.*, n° 2010/1, p. 23 et 24).

5. Voir l'art. 8, al. 1^{er}, 1^{er} tiret, *in fine*, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007, complété par l'art. 3 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 décembre 2008, *M.B.*, 26 janvier 2009.

6. C'est ce thème précis qui, de fait, a inspiré la majorité des requêtes dans l'immédiat après entrée en vigueur du dispositif. Voir la réponse donnée le 27 août 2008 par le Ministre wallon du logement de l'époque (A. Antoine) à une question posée par W. Borsus relative au « fonctionnement de la chambre des recours instituée à la SWL », *Bull. Q.R.*, sess. ord. 2007-2008, n° 451.

7. Voir les décisions dans *Échos log.*, 2010, n° 1, p. 23 et s.

sairement y donner suite et ne pas veiller, en parallèle, à ménager la situation du preneur. Comment, en droit, la chambre fonde-t-elle ce type de décisions alors ? En mobilisant le principe de proportionnalité, auquel le bailleur social est, comme autorité administrative, assujéti¹. C'est parce que, *in casu*, la mesure imposée par celui-ci (l'éviction du bien, en règle) s'est révélée disproportionnée – par rapport à l'objectif poursuivi – qu'elle a été écartée par la chambre de recours. Un ample usage est fait, à cette occasion, des « circonstances particulières » propres au preneur.

245. Signalons cependant que la chambre aurait pu tout aussi bien prendre appui en ce domaine sur la mission de service public à laquelle sont chevillées les sociétés de logement², et qui a pour elle de faire l'objet d'une très large reconnaissance par les juridictions³. Conditionnant étroitement l'action de ce bailleur pas comme les autres qu'est la S.L.S.P. ou la S.I.S.P., cette mission a précisément pour vocation, au nom de la finalité sociale de la société de logement, de tempérer l'application parfois trop stricte des prescrits de nature civiliste en matière de location publique⁴. Gare, cependant, à ce qu'une casuistique excessive n'en vienne à faire perdre à la norme son caractère unifiant.

La chambre de recours aurait pu également mobiliser un autre registre argumentatif : l'article 23 de la Constitution, qui consacre le droit à un logement décent. C'est à cette disposition, entre autres, que des juges ont adossé en effet la motivation de leurs décisions faisant obstacle à l'expulsion des enfants du signataire décédé⁵ ; le sujet,

1. Voir L. THOLOME, « Le principe de proportionnalité », note sous les décisions rendues par la chambre de recours en date du 5 juin 2009, du 4 juillet 2009 et du 17 novembre 2009, *Échos log.*, n° 2010/1, p. 26.

2. Cf. entre autres L. THOLOME, « La mission des sociétés d'habitations sociales à la lumière de la notion de service public », *Échos log.*, 2000, p. 151 et s., ainsi que N. BERNARD, « Le bail du logement social et le droit fondamental à un logement décent », *Le bail du logement social*, sous la direction de G. Benoît, N. Bernard *et al.*, Bruxelles, La Charte, 2009, p. 1 et s.

3. « La mission confiée à ces sociétés [de logement social] est un service public », observe ainsi la Cour de cassation. « Ces sociétés ont entre autres pour but de donner en location aux groupes défavorisés de la population, des habitations modestes dont les prix de location ne dépassent pas ce que les personnes bénéficiaires peuvent payer » (Cass., 10 février 1983, *Pas.*, 1983, I, p. 661 et *J.J.P.*, 1983, p. 230, note B. Jadot). Ensuite de quoi, le bailleur social « ne peut user de ses pouvoirs que dans le but en vue duquel ils lui ont été conférés, une compétence de droit public étant toujours attribuée en fonction de l'intérêt général » (J.P. Charleroi, 12 janvier 2004, *J.J.P.*, 2006, p. 310). Les sociétés de logement sont tenues de « travailler en vue de la sauvegarde de l'intérêt général ou social » (J.P. Louvain, 30 mai 2000, *R.W.*, 2002-2003, p. 271). « En conséquence, les sociétés de logement social ne peuvent agir, même en leur qualité de bailleuses, qu'en vertu de ce principe de finalité et de spécialité. Elles ne poursuivent pas la réalisation d'intérêts privés mais la réalisation d'un service public » (Ph. VERSAILLES, « Le logement social et le droit au logement », *Logement social : un état des lieux pour demain*, Bruxelles, La Charte, 1999, p. 221).

4. Voir notamment N. BERNARD et L. LEMAIRE, *Le bail du logement social à Bruxelles et en Wallonie. Approche descriptive, comparative et critique*, Bruxelles, Larcier, 2008, p. 333 et s.

5. J.P. Grâce-Hollogne, 19 février 2008, *Échos log.*, 2009, n° 3, p. 33 et s., ainsi que J.P. Grâce-Hollogne, 19 août 2005, *Échos log.*, 2005, n° 5, p. 16^e s.

toutefois, reste controversé¹. Plus généralement, la question de la transmissibilité ou non du bail social faisait incontestablement débat dans la jurisprudence²... jusqu'à l'arrêt de la Cour de cassation du 18 mai 2020, qui a clos la polémique (en reconnaissant la titularité du bail social aux enfants non-signataires)³.

En tout état de cause, la Cour européenne des droits de l'homme a, en 2007, assimilé à une violation de l'article 8 de la Convention⁴ l'expulsion d'une mère séparée habitant depuis sept ans avec ses enfants dans un appartement municipal pris à bail par son père décédé entre-temps⁵. Les autorités locales étaient pleinement conscientes des difficultés sociales de la requérante, dûment inscrite sur les listes du logement social en effet, ce qui ne les a pas empêchées de procéder à l'éviction. Dans la mesure où nulle solution de relogement n'agréait celle-ci, l'ingérence dans le droit au domicile de l'intéressée n'a pas été jugée « nécessaire » dans un État démocratique⁶.

246. Dans une décision de 2010⁷, la chambre n'a pas eu à recourir à de tels principes généraux de droit destinés à mitiger la rigueur de prescrit. C'est que, à la base, la fille de la défunte a été considérée comme membre à part entière du ménage ; elle est, autrement dit, locataire elle aussi, pleinement. À ce titre, elle n'était pas censée déguerpir puisque, tout simplement, le contrat n'a nullement pris fin au décès de la signataire. Il est vrai que la requérante a habité 45 ans (!) dans le logement social de sa mère, avec celle-ci, et au sein duquel elle s'était dûment domiciliée d'ailleurs. Tel est d'ailleurs le sens de l'arrêt de la Cour de cassation du 18 mai 2020⁸.

À cette dame, il est donc accordé bien davantage qu'un « délai de grâce » ou un simple sursis avant déménagement⁹ ; elle continue bel et bien le bail de son auteur.

1. En effet, voir *contra* : Civ. Bruxelles (LXXV), 19 novembre 2010, inédit, R.G. n° 2009/3687/A. Cf. sur le thème N. BERNARD, *La réception du droit au logement par la jurisprudence. Quand les juges donnent corps à l'article 23 de la Constitution*, Bruxelles, Larcier, 2011, p. 214.

2. Voir notamment J.P. Herstal, 22 février 2009, *Échos log.*, 2009, n° 3, p. 31, note L. Tholomé, J.P. Grâce-Hollogne, 9 décembre 2008, *J.L.M.B.*, 2010, p. 1879 (sommaire), J.P. Grâce-Hollogne, 23 septembre 2003, *J.L.M.B.*, 2005, p. 797, J.P. Louvain, 30 mai 2000, *R.W.*, 2002-2003, p. 271, J.P. Couvin, 10 mars 1988, *J.L.M.B.*, 1989, p. 90 et J.P. Gand, 24 juin 1985, *R.W.*, 1988-1989, p. 1093.

3. Cass., 18 mai 2020, *J.T.* 2020, note N. Bernard (à paraître).

4. Relatif à la protection de la vie privée et familiale ainsi qu'au droit au respect du domicile.

5. Arrêt *Stanková c. Slovaquie* du 9 octobre 2007.

6. **8 63.**

7. La décision prononcée le 23 septembre 2010 par la chambre de recours (*J.T.*, 2012, p. 337).

8. Cass., 18 mai 2020, *J.T.* 2020, note N. Bernard (à paraître) : le « locataire de référence [c'est-à-dire le signataire] et ces membres de son ménage constituent le 'locataire' avec lequel le bail de logement social est conclu [...], même si le contrat de bail ne désigne pas chacun d'eux par écrit comme étant un locataire », explique la haute juridiction. « Au décès du locataire de référence, le bail se poursuit avec les membres du ménage qui ont la capacité juridique de conclure un contrat de bail, qui satisfont aux conditions d'admission au service public du logement social et dont les revenus sont pris en compte pour le calcul du loyer ».

9. Voir par exemple J.P. Grâce-Hollogne, 19 février 2008, *Échos log.*, 2009, n° 3, p. 33.

En cela, la présente décision s'inscrit dans un courant jurisprudentiel qui fait de la domiciliation un marqueur décisif de l'appartenance à un ménage¹.

247. C'est, visiblement, animé par la même exigence que le gouvernement a introduit dans la réglementation une possibilité de régularisation en quelque sorte ; ainsi, « à la demande d'un membre du ménage, qui n'est pas signataire du bail et qui est domicilié à l'adresse du logement, la société peut conclure un nouveau bail avec celui-ci comme cosignataire, ayant pour objet le même logement »². Certes, le concept de force majeure, qui permet de déroger aux règles classiques d'attribution des habitations sociales³, est susceptible d'être mobilisé au bénéfice des enfants d'un parent mort, mais il est loin d'être garanti alors (à supposer naturellement que le décès en question s'assimile bien à une cause de force majeure) que les ayants droit puissent continuer à bénéficier du logement familial.

Il n'est pas sûr, toutefois, que cette solution de conclusion d'un nouveau bail (laquelle reste soumise au demeurant à l'appréciation de la société de logement) soit de nature à donner entière satisfaction aux occupants. Non seulement les membres d'un même ménage pourraient être alors tenus par des contrats *différents* mais, surtout, le régime locatif attaché aux baux conclus à partir du 1^{er} janvier 2008 s'avère *plus strict* que le précédent et ce, sur plusieurs aspects, d'importance assurément (durée⁴, surloyer pour occupation d'un logement non proportionné⁵, mutation⁶, résiliation anticipée par le bailleur⁷, entre autres). Par ailleurs, l'accord du locataire en titre est requis, de sorte que cette option, si elle n'a pas encore été

1. Pour le juge de paix de Grâce-Hollogne par exemple, peuvent être autorisés à poursuivre la relation locative les individus qui au minimum, lors du décès, « vivent dans le logement et y sont domiciliés ». Et, à ce moment-là, ils doivent « manifester leur intérêt à la perpétuation de la mise à disposition du logement social » (J.P. Grâce-Hollogne, 19 août 2005, *Échos log.*, 2005, n° 5, p. 16). Pour sa part, le juge de paix d'Anderlecht a jugé cruciale la circonstance que les enfants, outre leur domiciliation dans le logement social, approchaient de la soixantaine et, de surcroît, pâtissaient d'une santé chancelante (J.P. Anderlecht (II), 30 mai 2002, *Échos log.*, 2002, p. 120, note L. Tholomé).
2. Art. 26bis de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007, inséré par l'art. 8 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 décembre 2008, *M.B.*, 26 janvier 2009.
3. Art. 23 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.
4. Désormais limitée à neuf ans (comparer l'art. 6, al. 3, du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 à l'art. 6, al. 3, du bail-type porté par l'arrêté ministériel du 15 juin 2001 établissant le contrat-type de bail régissant la location des logements sociaux gérés par les sociétés de logement de service public, *M.B.*, 27 juillet 2001).
5. Il peut être enclenché dorénavant sans que le bailleur social soit tenu au préalable de proposer un autre logement, proportionné (comparer l'art. 35 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 aux art. 16 et 27 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999).
6. C'est la résolution du bail qui frappe désormais le locataire déclinant la proposition de la société de logement de déménager vers un bien plus adapté à la composition du ménage, et non plus un simple surloyer (comparer l'art. 18, § 3, al. 1^{er}, 1^{er} tiret, du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 à l'art. 27 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999, qu'il faut lire en creux).
7. Plusieurs hypothèses de résiliation anticipée ont été ajoutées en effet, dont le dépassement du plafond des revenus du preneur (art. 18, § 1^{er}, 1^{er} tiret, du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007), le refus de mutation (art. 18, § 3, al. 1^{er}, 1^{er} tiret, du bail-type), l'acquisition par le locataire d'un bien en pleine propriété (art. 18, § 2, al. 1^{er}, du bail-type) ou encore l'occupation d'un bien non proportionné (art. 18, § 1^{er}, 2^e tiret, du bail-type).

exercée, n'est plus ouverte au moment du décès (comme dans la présente espèce) ; les enfants ont donc intérêt, en cette matière, à anticiper – autant que faire se peut – le trépas¹.

248. En tout état de cause, comme le relève à bon droit la chambre de recours dans sa décision de 2010², il serait inconséquent dans le chef de la société de logement, d'une part, de prendre effectivement l'héritière en considération du point de vue de ses revenus (lesquels ont bien été intégrés dans le calcul du loyer) et, de l'autre, de la tenir pour inexistante en ce qui concerne la titularité du bail, au motif qu'elle ne ferait point partie du même ménage. Il y va, ici, d'un impératif élémentaire de cohérence. Mais si elle reçoit l'autorisation de demeurer au sein du parc public, l'intéressée ne tombe pas moins, en raison précisément de la disparition d'un membre du ménage, sous le coup des règles afférentes à la mutation et au surloyer puisque le bien est devenu, de ce fait, trop vaste pour elle³.

C. Divers

249. Ces points éclaircis, il reste à étudier l'articulation de la chambre de recours avec les instances juridictionnelles traditionnelles. A cet égard, l'apparition de ce nouvel instrument ne vide en rien la justice de paix de sa compétence ; la chambre de recours, dit autrement, n'est en rien vouée à se substituer à cette juridiction. D'abord, parce que la chambre de recours n'est habilitée à intervenir que sur un nombre (en théorie) limité de sujets et que, par conséquent, des points tels que les arriérés de loyer, l'entretien du bien, la résolution du contrat ou encore l'éventuel trouble de voisinage lui échappent complètement. Ensuite, et surtout, parce que le juge de paix dispose d'une compétence de pleine juridiction en matière de bail. Il n'appartient nullement à un pouvoir régional, enfin, de modifier la répartition des attributions des juridictions de l'ordre judiciaire, laquelle est du ressort exclusif – via le Code judiciaire (art. 556 et s.)⁴ – des autorités fédérales.

Pour ces motifs, des décisions contradictoires, émanant respectivement de la juridiction civile et de cet organe administratif, ne sont pas à exclure. En tout état de cause, rien ne saurait interdire le locataire – qui échouerait devant la chambre de recours – de saisir le juge de paix pour la même question (pourvu que celle-ci relève bien de son instance).

1. Relevons encore que, suivant une circulaire adoptée en 2009, c'est au comité d'attribution (institué par l'art. 18 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 en vertu de l'art. 148^{ter} du Code du logement) qu'il revient de conclure le bail en question. Une motivation expresse est exigée, de manière à assurer l'égalité de traitement entre locataires et candidats locataires.

2. Décision prononcée le 23 septembre 2010 par la chambre de recours (*J.T.*, 2012, p. 337).

3. *Cf.*, sur un thème approchant, N. BERNARD, « La mutation des seniors dans le parc de logements sociaux », note sous Civ. Bruxelles, 26 juin 2009, *J.L.M.B.*, 2009, p. 1475.

4. Voir en particulier l'art. 590, 1°, du Code judiciaire.

250. Il est un dernier avantage associé à la chambre de recours, qui dépasse cette fois les intérêts des parties au contrat de bail pour concerner les autorités directement. Par ce biais, en effet, une série d'obstacles liés à l'application de la réglementation locative sociale sont portés avantageusement à la connaissance de la Société wallonne du logement, structure faîtière du secteur. On a, là, un catalyseur précieux des problèmes d'ordre juridique rencontrés sur le terrain par les preneurs. Et, pourvu qu'elles atteignent une certaine masse critique, ces difficultés sont relayées alors à l'exécutif (ou, suivant le cas, au législateur) qui, dûment sensibilisé, est invité alors à revoir sa norme. A cet égard, l'exemple de la radiation des candidats ayant refusé un logement est à nouveau éloquent, puisque c'est l'attention expressément éveillée par la jurisprudence de la chambre de recours en cette matière que le gouvernement a entrepris de réformer la réglementation sur ce point¹.

251. Pour stimulant que soit ce mécanisme de résolution extrajudiciaire des conflits qu'est la chambre de recours, une mise en garde se doit d'être adressée en finale. Certes, l'exposé par le preneur lui-même de ses difficultés locatives, devant un comité restreint comprenant des « pairs », a quelque chose d'éminemment vivifiant et d'humain. Attention, toutefois, à ne pas tomber dans l'excès inverse. Car la proximité qu'engendre ce face-à-face inédit entre chambre de recours et demandeur pourrait, si l'on n'y prend garde, amener celle-ci à une trop grande compréhension ou perméabilité vis-à-vis des aspirations du locataire. Le bien commun impose de récuser, avec énergie, toute dictature de l'empathie. Pour l'heure, la jurisprudence de la chambre de recours ne semble pas verser dans ce travers², mais la vigilance doit rester de mise.

Dans ce jeu à somme nulle qu'est le secteur du logement social (dont le patrimoine en effet ne s'étend point à proportion de la demande), toute décision prise en faveur de l'occupant actuel se répercute fatalement sur les ménages inscrits sur la liste d'attente, contraints dès lors à patienter davantage encore et qui satisfont tous bien, eux (par définition³), aux conditions d'admission. Or, face à la situation (assurément problématique) du requérant mis en présence de la chambre, la foule anonyme des demandeurs pèse, elle, parfois trop peu à notre estime. Que la mise sur pied de la chambre de recours, qu'il convient de saluer, n'occulte pas dès lors

1. Voir la réponse donnée le 14 mars 2011 par le Ministre wallon du logement de l'époque (J.-M. Nollet) à une question posée par E. Stoffels relative à « la chambre des recours instituée à la SWL », *Bull. Q.R.*, sess. ord. 2010-2011, n° 327.

2. Sont, ainsi, déclarées la plupart du temps *non* fondées les contestations relatives au dé plafonnement du loyer par exemple (appliqué lorsque les revenus du locataire, pendant un an au moins – contre trois auparavant –, excèdent de plus de 20 % ceux d'un ménage à revenus modestes). Cf. art. 34, al. 2 et 3, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 ; voir également l'art. 1^{er}, 30°, du Code wallon de l'habitation durable.

3. Autrement, leur candidature aurait essuyé un refus.

la non moins nécessaire prise en considération des intérêts des ménages qui souhaitent, et depuis longtemps, intégrer le parc public et qui, dans l'attente, n'ont d'autre choix que de stationner dans un parc privé deux fois plus cher en moyenne que le logement social.

SOUS-SECTION 10. LA FIN DU CONTRAT DE BAIL DE LOGEMENT SOCIAL

§ 1^{er}. *La fin au terme*

A. Les causes énumérées par l'arrêté du 6 septembre 2007

252. On a déjà eu l'occasion de le dire¹, le droit au bail de neuf ans est, à son terme, « reconduit pour une nouvelle période de neuf années » si aucune des causes suivantes n'est présente² :

- le locataire ne respecte plus les conditions patrimoniales (non-propriété, schématiquement) et de revenus³ ;
- le preneur fournit des déclarations inexactes ou incomplètes relatives à la composition du ménage (ou aux renseignements nécessaires au calcul du loyer) ;
- la convention de services conclue par le locataire avec l'association gérant la cellule d'aide à la vie journalière (dans le cas d'un logement intégré dans une cellule d'aide à la vie journalière) est résiliée ;
- le preneur ne respecte pas les dispositions du contrat-type de bail (ou du règlement d'ordre intérieur) ;
- le locataire met lui-même fin au bail.

Dans tous les autres cas, la reconduction s'impose donc⁴, ce qui est sans équivoque aucune.

253. À cet égard, l'arrêté dispose que « le contrat-type de bail contient les modalités selon lesquelles la société donne congé au locataire »⁵. Dont acte... mais une ambiguïté est à épingle au sein de cette convention standard. Selon le bail-type, en effet, le congé en fin de contrat doit être notifié « dans les délais visés aux articles 17 et 18 », dispositions afférentes à la résiliation anticipée de la convention (des œuvres du bailleur ou du locataire)⁶. Le problème est que ces différentes hypothèses de résiliation ne sont *pas gouvernées par un même délai* de préavis (trois ou six mois, selon les cas) ! Une clarification réglementaire ne serait pas superflue dès lors.

1. Voir *supra*, Section 2, n° 107 et 108.

2. Art. 24, § 1^{er}, al. 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

3. Conditions telles que fixées par l'art. 3, § 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007, ainsi que par l'art. 1^{er}, 29°, 30°, et 31°, du Code wallon de l'habitation durable.

4. Art. 24, § 1^{er}, al. 3, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007. Cf. aussi l'art. 6, al. 3, *in fine*, du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

5. Art. 24, § 7, al. 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

6. Art. 6, al. 3, du du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

254. De la même manière, à défaut d'un congé notifié¹ (pour dépassement des niveaux de revenus spécifiquement ici²) « à l'expiration de la période pour laquelle il a été conclu », le bail est « prorogé pour une durée de neuf ans, aux mêmes conditions »³. L'expression « à l'expiration de la période pour laquelle il a été conclu » vise le contrat passé, après déménagement causé par une mutation notamment, pour la durée restante du bail initial de neuf ans⁴. Du reste, ailleurs on lit : « Le bail est conclu pour une durée de neuf années *ou pour la durée restante du droit d'habitat* »⁵.

255. La société est également admise, « à l'expiration de la période pour laquelle le bail a été conclu », à mettre fin au contrat⁶ dans les trois hypothèses suivantes⁷ :

- le locataire ne respecte plus les conditions patrimoniales⁸ ;
- le logement comportant au moins quatre chambres n'est plus proportionné (avec exemption pour les ménages dont un membre a plus de 70 ans⁹ ou est handicapé, ainsi que pour les cas de dérogation spatiale¹⁰) ;
- le logement spécialement conçu pour des personnes âgées de plus de 65 ans ou pour des étudiants, ou adapté pour des personnes handicapées, a été loué à une personne n'appartenant pas à ces catégories, alors qu'une personne « répondant à la spécificité du logement » a introduit sa candidature auprès de la société, remplit toutes les conditions pour obtenir le logement et qu'aucun autre logement adapté à cette personne ou conçu spécifiquement pour ces personnes ne s'avère vacant.

L'expression « à l'expiration de la période pour laquelle le bail a été conclu »¹¹ vise à nouveau le contrat passé, après déménagement causé par une mutation notamment, pour la durée restante du bail initial de neuf ans¹². Il semble conceptuellement logique, dès lors, d'ajouter ces trois hypothèses à la liste des

1. Au moins six mois à l'avance.

2. Pour les conditions patrimoniales, voir l'art. 24, § 4, al. 1^{er}, 1^o, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

3. Art. 24, § 5, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

4. Cf. les « plusieurs contrats de bail » de l'art. 24, § 1^{er}, al. 1^{er}, *in fine*, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007. Voir aussi l'art. 24, § 4, al. 2, du même arrêté.

5. Art. 24, § 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007, souligné par nous. Voir également l'art. 6, al. 3, du du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

6. Moyennant congé de six mois ici aussi.

7. Art. 24, § 4, al. 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

8. Cf. l'al. 2 des 29°, 30°, et 31° de l'art. 1^{er} du Code wallon de l'habitation durable, ainsi que l'art. 3, § 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

9. Contre 65 ans auparavant (art. 18, § 3, al. 1^{er}, 1^{er} tiret, du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007, avant la réforme portée par l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2012).

10. C'est-à-dire, pour les logements attribués par dérogation aux règles du logement proportionné (en vertu de l'art. 1^{er}, 15°, al. 4, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007).

11. Art. 24, § 4, al. 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

12. Cf. les « plusieurs contrats de bail » de l'art. 24, § 1^{er}, al. 1^{er}, *in fine*, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007. Voir aussi l'art. 24, § 4, al. 2, du même arrêté.

circonstances empêchant la reconduction du bail à la fin de la période de neuf ans¹.

256. Pour le surplus, signalons que dans les deux dernières hypothèses précitées (logement non proportionné et occupation d'un logement spécialement conçu pour des seniors, des étudiants ou des handicapés)², « un autre logement est donné en location par la société dans la même commune, pour la durée restante du droit d'habitat ou pour une nouvelle période de neuf ans dans le cas où le droit d'habitat est reconduit pour une nouvelle période de neuf années »³.

B. Les causes énumérées par le bail-type

257. La réglementation locative sociale a ceci de particulier en Wallonie qu'elle traite parfois du même sujet avec *deux* outils différents. En l'espèce, la thématique de la terminaison du bail « à l'expiration de la période pour laquelle il a été conclu » (dont il a été expliqué qu'elle était assimilable à la dissolution du contrat au terme de la période de neuf ans) est réglée à la fois par l'arrêté du 6 septembre 2007 (dans la partie réservée au « droit d'habitat »⁴), comme on vient de le voir, *et* par le bail-type (porté par le même arrêté⁵). Appesantissons-nous ici sur ce dernier instrument (lequel n'apporte cependant pas de modification notable⁶).

258. Ainsi, la S.L.S.P. peut mettre fin au bail⁷ à l'expiration de la période pour laquelle il a été conclu dans les cas suivants⁸ :

- lorsque le locataire « détient un logement en pleine propriété ou en usufruit, sauf s'il s'agit d'un logement non améliorable, inhabitable ou inadapté » (ce qui revient à dire, comme dans l'arrêté, « lorsque les conditions patrimoniales du locataire ne respectent plus l'article 3, § 2 »⁹) ;
- le logement comportant au moins quatre chambres n'est plus proportionné (avec exemption pour les ménages dont un membre a plus de 70 ans¹⁰ ou est handicapé, ainsi que pour les cas de dérogation spatiale¹¹) ;

1. Art. 24, § 1^{er}, al. 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

2. Voir *supra*, Section 2, n° 255.

3. Art. 24, § 4, al. 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007. Cf. plus haut Section, n° 113.

4. Section 1^{re} du chapitre 5 du titre II de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

5. À l'annexe 5.

6. Ce qui, alors, interroge sa valeur ajoutée, voire sa raison d'être.

7. Moyennant un congé de six mois (notifié, ajoute-t-on ici, par lettre recommandée).

8. Art. 18, § 2, du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

9. Art. 24, § 1^{er}, 1°, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

10. Contre 65 ans auparavant (art. 18, § 3, al. 1^{er}, 1^{er} tiret, du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007, avant la réforme portée par l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2012).

11. C'est-à-dire, pour les logements attribués par dérogation aux règles du logement proportionné (en vertu de l'art. 1^{er}, 15°, al. 4, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007).

- le logement « spécialement conçu » pour des personnes âgées de plus de 65 ans ou pour des étudiants, ou « adapté » à des personnes handicapées, a été loué à une personne n'appartenant pas à ces catégories¹, alors qu'une personne « répondant à la spécificité du logement » a déposé sa candidature auprès de la société, remplit toutes les conditions pour obtenir le logement et qu'aucun autre logement adapté à cette personne ou conçu spécifiquement pour ces personnes ne s'avère vacant.

259. À l'expiration toujours de la période pour laquelle il a été conclu, le bail est susceptible aussi de prendre fin² lorsque le locataire dépasse le plafond des revenus admissibles³.

§ 2. *La résiliation anticipée*

260. Comme tout rapport locatif, le bail social est susceptible de faire l'objet d'une résiliation anticipée. Or, l'idée même de résolution anticipée heurte potentiellement la philosophie du bail social, lequel est censé être de longue durée (neuf ans). Raison pour laquelle cette matière, à l'instar des expulsions de logement, constitue un terreau particulièrement fécond pour faire émerger les conflits entre la logique civiliste contractuelle d'une part et, de l'autre, les exigences afférentes à la mission de service public des sociétés de logement.

261. D'une durée limitée (neuf ans⁴ ou, pour les étudiants, douze mois⁵), le bail social n'en aménage pas moins des facultés de résiliation anticipée, à l'instar au demeurant de la réglementation en vigueur dans le bail d'habitation⁶. Et n'a en rien entamé ce principe le fait que la durée du bail social ait perdu son caractère indéterminé (cette caractéristique pouvant aisément justifier alors la nécessité de, parfois, mettre fin à la convention avant l'arrivée d'un terme par définition incertain et éloigné dans le temps).

Quoi qu'il en soit, ces possibilités de résiliation anticipée sont offertes au bailleur aussi bien qu'au preneur, avec des régimes différents toutefois.

1. Et dont aucun membre du ménage ne relève pas non plus de ces catégories.

2. Moyennant toujours congé de six mois (notifié, précise-t-on ici aussi, par lettre recommandée).

3. Art. 18, § 2, du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007. Cf. aussi l'article 3, § 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

4. Art. 6, al. 3, du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

5. Art. 6, al. 3, du bail-type établi par l'annexe n° 8 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

6. Art. 55, § 2 à 5, du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation ; voir aussi l'art. 55, § 6, al. 4 et 5, du même décret.

A. Par le bailleur

1. Description du régime

1.1. L'arrêté du 6 septembre 2007

262. La société est libre d'apporter « à tout moment » un terme anticipé au contrat¹, dans certaines hypothèses (restrictives)² :

- le preneur fournit des déclarations « inexactes ou incomplètes » relatives à la composition du ménage ou aux renseignements nécessaires au calcul du loyer ;
- le « ménage occupant »³ méconnaît les dispositions du contrat-type de bail (ou du règlement d'ordre intérieur) ;
- la convention de services conclue entre le preneur et « l'association gérant la cellule d'aide à la vie journalière » (dans le cas d'un logement intégré dans une cellule d'aide à la vie journalière) est résiliée.

263. De plus, à l'expiration de chaque triennat, la société est admise à mettre fin au bail⁴, dans trois hypothèses limitatives⁵ :

- le locataire ne respecte plus les conditions patrimoniales (non-propriété, schématiquement)⁶ ;
- le logement comportant au moins quatre chambres n'est plus proportionné (avec exemption pour les ménages dont un membre a plus de 70 ans⁷ ou est handicapé, ainsi que pour les cas de dérogation spatiale⁸) ;
- le logement « spécialement conçu » pour des personnes âgées de plus de 65 ans ou pour des étudiants, ou « adapté » à des personnes handicapées, a été loué à une personne n'appartenant pas à ces catégories⁹, alors qu'une personne « répondant à la spécificité du logement » a déposé sa candidature auprès de la société, remplit toutes les conditions pour obtenir le logement et qu'aucun autre logement adapté à cette personne ou conçu spécifiquement pour ces personnes ne s'avère vacant.

264. Dans ces deux derniers cas ici aussi (logement non proportionné et occupation d'un logement spécialement conçu pour des seniors, des étudiants ou des handicapés), « un autre logement est donné en location par la société dans

1. Moyennant congé de trois mois ici.

2. Art. 24, § 3, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

3. Que l'on distingue donc ici du preneur *sensu stricto*.

4. Moyennant congé de six mois.

5. Art. 24, § 4, al. 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

6. Cf. l'al. 2 des 29°, 30°, et 31° de l'art. 1^{er} du Code wallon de l'habitation durable, ainsi que l'art. 3, § 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

7. Contre 65 ans auparavant (art. 18, § 3, al. 1^{er}, 1^{er} tiret, du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007, avant la réforme portée par l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2012).

8. C'est-à-dire, pour les logements attribués par dérogation aux règles du logement proportionné (en vertu de l'art. 1^{er}, 15°, al. 4, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007).

9. Et dont aucun membre du ménage ne relève pas non plus de ces catégories.

la même commune, pour la durée restante du droit d'habitat ou pour une nouvelle période de neuf ans dans le cas où le droit d'habitat est reconduit pour une nouvelle période de neuf années »¹ ; l'on touche véritablement ici au cœur du « droit d'habitat » de neuf ans². Signalons cependant que le locataire ne peut refuser qu'une seule proposition de logement faite par la société dans le cadre de cette « mutation imposée »³.

1.2. Le bail-type

265. Ici aussi, la réglementation locative sociale verse dans la redondance puisque cette question de la résiliation anticipée du bail par la S.L.S.P. est réglée à la fois par l'arrêté du 6 septembre 2007 (dans la partie réservée au « droit d'habitat »⁴), comme on vient de le voir, *et* par le bail-type (porté par le même arrêté⁵). Creusons ce dernier instrument, lequel n'introduit cependant pas de changement notable⁶.

1.2.1. Les causes de résiliation

266. Ainsi, la société est libre de donner renon au bail « à tout moment », moyennant un congé de trois mois (notifié par lettre recommandée ajoute-t-on ici), lorsque⁷ :

- le preneur fournit des déclarations « inexactes ou incomplètes » relatives à la composition du ménage ou au calcul du loyer ;
- le « ménage occupant »⁸ contrevient aux dispositions du contrat de bail ou du règlement d'ordre intérieur ;
- la convention de services conclue entre le preneur et « l'association gérant la cellule d'aide à la vie journalière » (dans le cas d'un logement intégré dans une cellule d'aide à la vie journalière) est résiliée.

267. Mettre un terme à la convention, la S.L.S.P. peut également le faire à l'expiration de chaque triennat⁹ (moyennant un congé de six mois¹⁰), dans les cas suivants¹¹ :

1. Art. 24, § 4, al. 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

2. Voir *supra* Section 2, n° 104 et s.

3. Art. 24, § 4, al. 3, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

4. Section 1^{re} du chapitre 5 du titre II de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

5. À l'annexe 5.

6. Ce qui questionne alors sa valeur ajoutée, voire sa raison d'être.

7. Art. 18, § 1^{er}, du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

8. Que l'on distingue donc ici du preneur *sensu stricto*.

9. Ou à l'expiration de la période pour laquelle il a été conclu.

10. Notifié toujours par lettre recommandée, ce qui est nouveau par rapport à l'arrêté.

11. Art. 18, § 2, du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

- lorsque le locataire « détient un logement en pleine propriété ou en usufruit, sauf s'il s'agit d'un logement non améliorable, inhabitable ou inadapté » (ce qui revient à dire, comme dans l'arrêté, « lorsque les conditions patrimoniales du locataire ne respectent plus l'article 3, § 2 »¹) ;
- le logement comportant au moins quatre chambres n'est plus proportionné (avec exemption pour les ménages dont un membre a plus de 70 ans² ou est handicapé, ainsi que pour les cas de dérogation spatiale³) ;
- le logement « spécialement conçu » pour des personnes âgées de plus de 65 ans ou pour des étudiants, ou « adapté » à des personnes handicapées, a été loué à une personne n'appartenant pas à ces catégories⁴, alors qu'une personne « répondant à la spécificité du logement » a déposé sa candidature auprès de la société, remplit toutes les conditions pour obtenir le logement et qu'aucun autre logement adapté à cette personne ou conçu spécifiquement pour ces personnes ne s'avère vacant.

1.2.2. Le contre-préavis

268. Ayant reçu l'injonction par préavis de quitter les lieux loués, le preneur doit alors, toutes affaires cessantes, se mettre en quête d'un nouveau logement. S'il a la chance d'en trouver un rapidement, il sera confronté – paradoxalement – au désagrément suivant : tant que le congé donné par la société de logement n'est pas expiré, le locataire devra acquitter *deux loyers* simultanément (celui du logement social quitté et celui du bien nouvellement pris en location). Pour un locataire social, ce double débours représente une charge financière particulièrement lourde (à moins que la résiliation soit intervenue pour dépassement du plafond des ressources). Vu par ailleurs le caractère pléthorique de la liste d'attente des demandeurs d'un logement social, il serait absurde de forcer le preneur à rester dans le bien jusqu'au terme du préavis.

269. Cumulées, ces raisons conduisent le bail-type à autoriser le locataire à délaisser le logement *avant* l'échéance du préavis. Formellement, le preneur doit notifier à la société, par courrier recommandé, ce que l'on appelle un « contre-préavis ». D'une durée d'un mois, celui-ci prend classiquement cours le premier jour du mois qui suit celui au cours duquel il a été envoyé⁵. Et, précise la circulaire, ce délai peut encore être abrégé, de commun accord⁶.

1. Art. 24, § 1^{er}, 1^o, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

2. Contre 65 ans auparavant (art. 18, § 3, al. 1^{er}, 1^{er} tiret, du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007, avant la réforme portée par l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2012).

3. C'est-à-dire, pour les logements attribués par dérogation aux règles du logement proportionné (en vertu de l'art. 1^{er}, 15^o, al. 4, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007).

4. Et dont aucun membre du ménage ne relève pas non plus de ces catégories.

5. Art. 18, § 5, du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

6. Annexe 2 de la circulaire adressée le 28 novembre 2007 par le Directeur général de la Société wallonne du logement aux sociétés de logement de service public, p. 27.

Dans le régime du bail d'habitation, du reste, cette institution du contre-préavis existe aussi¹ (depuis un certain temps déjà²). Elle s'applique en cas de résiliation anticipée du contrat – de neuf ans – par le bailleur (avec, là aussi, une durée du contre-préavis d'un mois).

1.2.3. Divers

270. Si la S.L.S.P. entend mettre un terme au bail, le locataire qui le souhaite a le droit, à cette occasion, d'être entendu par la société de logement³.

Par ailleurs, le congé donné par le bailleur est censé être « motivé »⁴ (contrairement à celui qui est donné par le preneur⁵), se conformant en cela à la loi du 29 juillet 1991⁶. Il ne peut rompre le contrat, en d'autres termes, que pour une raison précise.

Enfin, ce congé prend cours le premier jour du mois qui suit celui au cours duquel il est donné⁷.

2. Commentaires

271. Déjà délicate en soi, parce qu'elle débouche généralement sur une éviction et prive un locataire de son lieu de vie, la fin du contrat de bail s'avère encore plus dramatique dans le parc social (surtout si elle est anticipée), en raison de la précarité des occupants généralement et de leur impossibilité subséquente de retrouver un habitat dans le parc privé à des conditions financières équivalentes⁸. Un pareil état de fait motive à suffisance la focale braquée ici sur cette thématique.

1. Art. 55, § 5, al. 3, du décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

2. Cf. précédemment l'art. 3, § 5, al. 3, de la section 2 du chapitre II du titre VIII du Livre III du Code civil, introduit par la loi du 20 février 1991.

3. Art. 18, § 4, al. 1^{er}, du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

4. Art. 18, § 4, al. 2, du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

5. Lire en creux l'art. 17 du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

6. Loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, *M.B.*, 12 septembre 1991. Voir sur le sujet Ph. COENRAETS, « Les sociétés de logement sont-elles des autorités administratives ? », Les cahiers des sciences administratives, sous la direction de G. Generet, Bruxelles, Larcier, 13/2007 (« Les logements sociaux »), p. 123 et s.

7. Art. 18, § 4, al. 2, *in fine*, du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

8. Rappelons que le loyer social est deux fois moins élevé en moyenne que les tarifs en vigueur dans le parc privé (voir *supra*, introduction, n° 1).

2.1. Pouvoir d'appréciation de la société de logement

272. Le premier élément qui frappe les esprits dans les dispositions du bail social type relatives à la fin du contrat, c'est le nombre (étendu) et la diversité d'hypothèses susceptibles d'emporter dissolution prématurée de la convention – en regard surtout du décret sur le bail d'habitation dans le parc privé¹. Cela va en effet de l'acquisition par le preneur d'un logement² en pleine propriété ou en usufruit³ à l'occupation d'une habitation sociale⁴ de quatre chambres non proportionnée⁵, en passant par la résiliation de la « convention de services » conclue par le locataire avec l'association gérant la cellule d'aide à la vie journalière (dans le cas d'un logement intégré dans une cellule d'aide à la vie journalière)⁶, la fourniture par le preneur de déclarations « inexactes ou incomplètes » afférentes à la composition du ménage (ou calcul du loyer)⁷, sans oublier l'occupation indue⁸ d'un logement spécialement conçu pour des personnes âgées de plus de 65 ans ou pour des étudiants (ou adapté à des personnes handicapées)⁹. Le tout, sous la règle transversale (et classique) prévoyant la terminaison prématurée de la convention locative « lorsque le ménage occupant ne respecte pas les dispositions du contrat de bail ou du règlement d'ordre intérieur »¹⁰. Et l'arrêté du 6 septembre 2007 ajoute encore (ou duplique plutôt) des cas de figure¹¹, comme on l'a vu !

273. Explique cette floraison de motifs résolutoires la circonstance que le bail de logement social se situe au confluent du droit privé et du droit public ; au premier, il emprunte son caractère contractuel, tandis que le second a fait de lui le levier étatique privilégié de la concrétisation du droit constitutionnel au logement et l'a

1. Art. 55, § 2, 3, 4 et 6, al. 5, du décret du 15 mars 2018.

2. Qui n'est ni non améliorable, ni inhabitable, ni inadapté.

3. Art. 18, § 2, 1^o, du « contrat-type de bail » porté par l'annexe n^o 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

4. Qui n'héberge aucune personne ayant plus de septante ans, ou handicapée ou encore ayant bénéficié en amont d'une dérogation quant au caractère proportionné du bien (voir *supra*, Section 2, n^o 26).

5. Art. 18, § 2, 2^o, du « contrat-type de bail » porté par l'annexe n^o 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

6. Art. 18, § 1^{er}, 3^o, du « contrat-type de bail » porté par l'annexe n^o 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

7. Art. 18, § 1^{er}, 1^o, du « contrat-type de bail » porté par l'annexe n^o 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

8. Indue dans le sens où ce logement « a été loué à une personne n'appartenant pas à ces catégories et dont aucun membre du ménage ne relève de ces catégories, et qu'une personne répondant à la spécificité du logement, a introduit sa candidature auprès de la société, remplit toutes les conditions pour obtenir le logement et qu'aucun autre logement adapté à cette personne ou conçu spécifiquement pour ces personnes ne soit vacant ».

9. Art. 18, § 2, 3^o, du « contrat-type de bail » porté par l'annexe n^o 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

10. Art. 18, § 1^{er}, 2^o, du « contrat-type de bail » porté par l'annexe n^o 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

11. Art. 24, § 1^{er}, al. 2, § 2 et § 3, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

assujetti, partant, à des conditions ne ressortissant pas *stricto sensu* de d'ordre de la convention. C'est cette nature composite qui a valu au droit du bail social d'être qualifié par la doctrine d'« hybride »¹ et d'« hétérogène »². La jurisprudence fait chorus. Par exemple, « le statut des baux d'habitation sociale est mixte et doit marier le droit public et le droit civil »³. Ou encore : « même si à première vue, la relation entre parties est contractuelle [...], force est de constater que le bail social est étroitement réglementé, le loyer n'étant pas négociable mais fixé selon des critères imposés, et le choix mutuel des parties étant réduit [...] Dès lors, les relations juridiques existant entre une autorité chargée d'un service public, telle une société de logement, et le bénéficiaire de ce service, tel un locataire social, sont, essentiellement, à notre point de vue (non partagé par tous les auteurs et juridictions) de nature 'réglementaire', car c'est la loi créant et organisant le service public qui fait naître les droits et obligations des parties »⁴.

274. La question qui se pose dans la foulée tient dans la marge de manœuvre de la société de logement. Autrement dit, ces différentes hypothèses *obligent*-elles le bailleur (à anéantir le bail) ou, alors, ne constituent-elles pour lui que de simples *éventualités*, soumises à son analyse discrétionnaire ? Précédemment, la première option l'emportait car, dans la majorité des cas, la S.L.S.P. ne disposait d'aucune autonomie ou presque⁵, *tenue* qu'elle était d'apporter un terme au contrat⁶.

Aujourd'hui, force est de constater que cette logique d'automaticité a reflué (sinon disparu), puisque chacune des hypothèses précitées s'accompagne de la formulation « la société *peut* mettre fin au bail »⁷ (ou « *peut* donner renon »⁸). Par-là, c'est le pouvoir d'appréciation du bailleur (qui n'est plus contraint de dissoudre de plein droit) que l'on restaure, ce qui est heureux naturellement – pourvu qu'il se donne certaines règles homogènes de conduite, propres à garantir l'égalité de traitement entre locataires et à écarter tout arbitraire.

1. 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. 160 et s.

2. F. NAVEZ, « Le caractère hétérogène des règles applicables aux rapports entre le locataire d'une habitation sociale et la société bailleuse », *Logement social : un état des lieux pour demain*, Bruxelles, La Charte, 1999, p. 129 et s.

3. J.P. Grâce-Hollogne, 16 mai 2000, *J.L.M.B.*, 2000, p. 1341.

4. J.P. Charleroi, 13 juillet 1998, *J.T.*, 1999, p. 157.

5. « La société *met fin* au présent bail [...] » (art. 18, § 2 et 3 anciens, du « contrat-type de bail » porté par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007, souligné par nous).

6. Il n'y avait que deux circonstances qui autorisaient une appréciation du bailleur (« la société *peut* donner renon au présent bail... ») : le dépassement du plafond des revenus du locataire et le caractère non proportionné du logement (à moins qu'une solution alternative de logement ait bien été proposée par le bailleur, ce qui, en cas de refus du preneur, doit entraîner automatiquement, là, une résiliation, à tout moment). Voir l'art. 18, § 1^{er} ancien, du « contrat-type de bail » porté par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007, souligné par nous.

7. Art. 18, § 2, du « contrat-type de bail » porté par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 et art. 24, § 3 et 4, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007, souligné par nous.

8. Art. 18, § 1^{er}, du « contrat-type de bail » porté par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007, souligné par nous.

Toutefois, le projet de réforme¹ envisage de faire machine arrière, puisque (re) deviendrait obligatoire la résiliation du bail en cas notamment de non-respect de la condition de revenus ou de patrimoine, de sous-occupation d'un logement d'au moins deux chambres (avec refus de déménager vers un logement proportionné) ou encore d'occupation induite d'un logement spécialement conçu pour des personnes âgées de plus de 65 ans (ou adapté pour des personnes handicapées).

275. Cette liberté octroyée aux S.L.S.P. a son revers : un risque d'inégalité de traitement des preneurs d'un bailleur social à l'autre, voire un danger d'arbitraire. Certaines sociétés de logement peu scrupuleuses pourraient voir en effet dans cette faculté de résilier prématurément le bail (ou de ne pas le prolonger) le moyen commode de se « débarrasser » de preneurs jugés indésirables ; ce, même si, par essence, la S.L.S.P. doit entourer sa décision d'une motivation formelle². Pourrait-on tolérer ainsi qu'une S.L.S.P. n'applique pas le même régime à tous ses locataires³ ? Et quand bien même tel serait bien le cas, il reste à s'assurer qu'il n'existe pas de discrimination *entre les sociétés de logement* elles-mêmes. Il incombe aux autorités wallonnes, dès lors, de dissiper rapidement ce clair-obscur assurément préjudiciable, en adoptant des lignes de conduite aussi univoques qu'uniformes⁴.

Si, à propos de la motivation, le « congé donné au locataire en cours de bail » figure bel et bien dans cette liste de décisions soumises à motivation formelle⁵, on ne trouve nulle trace, en revanche, de la non-reconduction du contrat au terme des neuf ans par exemple. Est-ce à dire qu'une décision de ce type, éminemment lourde de conséquences, pourrait s'affranchir de toute exigence de motivation ? Non pas, bien évidemment ; en vertu de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs⁶, les S.L.S.P. sont obligées de motiver tout acte administratif unilatéral à portée individuelle. Ensuite de quoi, le gouvernement wallon gagnerait à modifier l'article précité – de toute façon redondant par rapport à la loi de 1991 – en vue soit de le rendre exhaustif (entreprise périlleuse s'il en est...), soit d'indiquer son caractère *non limitatif* (par l'adjonction du vocable « notamment » par exemple).

1. Voir *supra*, introduction, n° 5.

2. Art. 6, al. 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

3. Les facultés de résiliation triennale « doivent être utilisées dans le respect de l'égalité de traitement entre tous les locataires », enjoint cependant la circulaire interprétative du 28 novembre 2007.

4. Par exemple, la non-reconduction du contrat ne s'envisagerait qu'au-delà d'un certain seuil de dépassement du plafond des revenus (20 %, histoire d'être en phase avec le régime – décrit au n° 158 – du déplafonnement ?). Du reste, un critère de ce type (dépassement de plus de 50 %) est appliqué en Région bruxelloise ; cf. l'art. 142, § 2, al. 1^{er}, 1^o, du Code bruxellois du logement.

5. Art. 6, al. 1^{er}, 4^e tiret, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

6. M.B., 12 septembre 1991.

2.2. Validation judiciaire de la résolution du bail

276. Même enchâssée dans la marge d'appréciation de la S.L.S.P., la liste des causes de dissolution anticipée égrenée par la réglementation locative sociale n'en pose pas moins question quant à sa conformité au principe général du droit du bail prohibant le pacte comissoire exprès (ou encore la condition résolutoire expresse). Inséré dans un contrat, ce pacte a pour effet d'autoriser une partie à considérer elle-même le bail comme résilié en cas d'inexécution fautive d'une obligation de la part du cocontractant, sans nul recours en justice donc.

Sans doute parce que le logement (locatif ici) représente un bien fondamental dont la privation ne saurait se décider unilatéralement sans contrôle d'un magistrat, l'article 1762*bis* du Code civil veillait expressément, en matière de bail, à les tenir pour non écrites, c'est-à-dire inopérantes. Et le décret du 15 mars 2018 sur le bail d'habitation de reproduire à l'identique cette prohibition fondatrice¹.

277. Sans contredit, ces deux dispositions affirment l'interdit sous une formulation quelque peu maladroite puisque, à la place dudit pacte comissoire exprès, elle mobilise indûment la notion de « clause résolutoire expresse » qui vise, elle, l'arrivée d'un événement futur de réalisation incertaine (où ne saurait entrer aucune considération de volonté ou d'intentionnalité dans le chef des cocontractants) et dont la vocation n'est nullement de sanctionner une inexécution fautive². Il n'empêche, l'esprit de la loi du 30 mai 1931 qui a inséré la disposition au sein du Code civil est bien celui-là : empêcher qu'une partie puisse, à elle seule, décider de la résiliation du bail au vu d'une prétendue inexécution fautive, dont l'appréciation doit impérativement relever par conséquent de l'office d'un magistrat (le juge de paix³ en l'espèce)⁴. L'examen mené par celui-ci devra lui permettre le cas échéant d'identifier des causes susceptibles d'expliquer, en fait, le non-respect du contrat (comme le propre manquement de la personne qui postule la résiliation du bail). Pour pouvoir en évaluer la gravité, il importe dès lors de rapprocher la défaillance de l'un avec l'éventuel manquement de l'autre (cas classique : le locataire qui arrête de payer parce que le bailleur s'est abstenu d'apporter au bien les réparations nécessaires).

1. Art. 37.

2. Il est vrai cependant que « la condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des deux parties ne satisfera point à son engagement » (art. 1184, al. 1^{er}, du Code civil).

3. Art. 591, 1^o, du Code judiciaire. Cf. C.E. (X), 8 novembre 2016, n^o 236.378, Defever et C.E. (VI), 16 mars 2015, n^o 230.517, Nzanana.

4. « Ce pacte est dangereux aux mains du créancier qui entend pousser l'exercice de ses droits à toute rigueur », explique en ce sens le législateur de l'époque, qui juge par conséquent la clause particulièrement « inique dans les contrats dont l'exécution est destinée à se développer pendant un long terme, comme dans le bail à loyer » (*Doc. parl.*, Chambre, sess. ord. 1928-1929, n^o 64, p. 4).

À cet égard, les règles locatives sociales ont reçu de la part des juges un label général d'ordre public¹, vu l'« objectif de mettre en œuvre le droit à un logement décent consacré par l'article 23 de la Constitution »² ; *in specie*, partant, « le manquement reproché au preneur ne revêt pas un caractère suffisamment grave pour justifier une sanction aussi radicale, à savoir la résolution du contrat de bail et l'expulsion du locataire »³.

278. Certes, objectera-t-on, les hypothèses de dissolution anticipée du bail social visent pour certaines d'entre elles des conditions *objectives* d'admission au parc public (logement proportionné, non-propriété, etc.) qui ne seraient plus rencontrées en cours de contrat, ce qui exclut toute idée de responsabilité du preneur ou d'inexécution fautive dans son chef (et, du même coup, rend inutile une intervention du magistrat).

Les choses, cependant, ne sont pas si carrées. Plusieurs de ces hypothèses, tout d'abord, pourraient bien relever du *manquement* proprement dit (comme la fourniture de déclarations inexactes ou incomplètes relatives à la composition du ménage ou au calcul du loyer). Par ailleurs, et au-delà des hypothèses précitées, toute violation d'une des obligations du contrat (comme l'occupation personnelle du bien⁴) peut entraîner la dissolution⁵. De manière générale, enfin, le subjectif risque vite de s'introduire dans le prétendument objectif ; si le locataire a livré des renseignements erronés à son bailleur, par exemple, peut-être ce dernier ne s'était-il pas montré suffisamment explicite ? Et ainsi de suite...

279. En définitive, il semble impossible de dénier à un locataire social le droit de se défendre et de faire respecter le principe du contradictoire, dans ses relations internes avec la S.L.S.P. ou, s'il le faut, en justice. Précisément, la société de logement est tenue par la jurisprudence de « démontrer positivement qu'elle a tenu compte de la situation concrète de l'usager »⁶, individu qu'elle a mis « en condition de faire valoir ses explications » (à défaut de quoi, la sanction⁷ « n'est pas raisonnablement justifiée »)⁸. Et un autre magistrat de préserver le rôle (essentiel) de Thémis : « le juge ne peut être réduit à un distributeur de cachets

1. Notamment J.P. Châtelet, 9 mars 2017, *J.J.P.*, 2019, p. 96.

2. J.P. Fontaine-l'Évêque, 4 janvier 2011, *J.J.P.*, 2012, p. 182.

3. J.P. Fontaine-l'Évêque, 4 janvier 2011, *J.J.P.*, 2012, p. 182.

4. Art. 4 du « contrat-type de bail » porté par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007. Cf. notamment J.P. Fléron, 12 juillet 2016, *J.J.P.*, 2019, p. 89 : « Même si le loyer est payé régulièrement, l'absence d'occupation effective d'un logement social est inacceptable et justifie la résiliation du bail y afférent, d'autant plus que les sociétés de logement social ne sont pas en mesure de satisfaire aux nombreuses demandes de logements qui leur sont adressées et que les listes de candidats à un logement social sont longues ».

5. Art. 18, § 1^{er}, 2^o, du « contrat-type de bail » porté par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

6. J.P. Grâce-Hollogne, 16 mai 2000, *J.L.M.B.*, 2000, p. 1341.

7. L'application du loyer maximum en l'espèce (voir *supra*, Section 2, n° 137 et s.).

8. J.P. Châtelet, 28 avril 2016, *J.J.P.*, 2019, p. 101.

permettant de donner un titre exécutoire à une partie dont l'action n'est pas (totalement) fondée. La résiliation d'un contrat de bail relatif à la résidence principale est une décision grave, qui ne peut être prise à la légère, d'autant lorsqu'il s'agit d'un logement social »¹. En tout état de cause, la circulaire interprétative de l'arrêté du 6 septembre 2007, qui évoque « l'inexécution fautive du bail », prévoit expressément que « toute contestation éventuelle de la part du locataire entraînera une action en validation du préavis devant le juge de paix ».

Il convient de pointer à cet égard l'arrêt prononcé le 10 juillet 2008 par la Cour constitutionnelle par rapport à la période d'essai de deux ans et le 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 »².

B. Par le preneur

1. L'arrêté du 6 septembre 2007

280. La réglementation locative sociale ne réserve pas au bailleur la faculté d'apporter un terme prématuré à la convention, ce qui est heureux ; le preneur dispose d'une possibilité équivalente. Ainsi, « il peut être mis fin au bail par le locataire à tout moment, moyennant un congé de trois mois »³. Différence fondamentale toutefois par rapport au bailleur : le preneur n'a pas à se justifier ni à invoquer une quelconque clause de dissolution prévue par la réglementation.

2. Le bail-type

281. À nouveau, le bail-type duplique le régime de l'arrêté, mais en apportant ici davantage de précisions. « Le locataire peut mettre fin au présent bail à tout moment, moyennant un congé de trois mois notifié par lettre recommandée à la poste et prenant cours le premier jour du mois qui suit celui au cours duquel le

1. J.P. Fléron, 11 octobre 2016, *J.J.P.*, 2018, p. 217.

2. Cour constitutionnelle, 10 juillet 2008, n° 101/2008. Pour de plus amples développements, voir N. BERNARD, « Le Wooncode : l'arrêt de la Cour constitutionnelle qui cache la forêt », *J.T.*, 2008 (à paraître).

3. Art. 24, § 6, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

congé est donné »¹. Surtout, « ce délai peut être modifié d'un commun accord après notification du congé »².

Si ce n'est qu'une modulation du délai est ici officiellement autorisée entre les parties, ce régime est très proche incontestablement du droit du bail d'habitation privé applicable aux contrats de neuf ans, que ce soit pour la durée du préavis, le moment où il peut être donné³ ou encore pour la date de prise d'effet de celui-ci⁴.

282. Pour autant, le bail social accuse une double dissemblance par rapport au régime du contrat de location privé afférent à la résidence principale du preneur :

- d'une part, la formalité du recommandé est expressément prévue dans le logement social (même s'il est évidemment préférable pour des motifs de preuve d'y recourir dans le parc privé également) ;
- d'autre part, le locataire social peut mettre fin au contrat sans pour autant être tenu de verser une indemnité éventuelle, alors que, en droit du bail privé, le preneur d'un bail de neuf ans qui résilie anticipativement est astreint à acquitter un dédommagement équivalent à trois, deux ou un mois de loyer, selon que le bail prendrait fin au cours de la première, deuxième ou troisième année⁵.

§ 3. *Opposabilité de la résiliation du bail*

283. Prononcée à l'initiative de la S.L.S.P., la « résiliation » du bail, explique le contrat-type⁶, est opposable « de plein droit » aux personnes « cohabitant avec le locataire », à l'exception de son conjoint ou de son cohabitant légal⁷. Est-ce à dire que ces derniers ne sont nullement concernés par la résiliation ? Nullement ; on veut juste indiquer par là qu'une *signification séparée* est nécessaire à leur égard, en vertu de l'article 215 du Code civil⁸. À la base, naturellement, la société doit avoir eu connaissance de ce mariage ou de cette cohabitation légale⁹.

En d'autres termes, les individus habitant le logement social en compagnie du (ou des) signataire(s) du bail doivent quitter les lieux loués en même temps que lui

1. Art. 17, al. 1^{er}, du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

2. Art. 17, al. 2, du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

3. Art. 55, § 5, al. 1^{er}, du décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation (« Il peut être mis fin au bail par le preneur à tout moment, moyennant un congé de trois mois »).

4. Art. 30, al. 2, du décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation : « Dans tous les cas où un congé peut être donné à tout moment, le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le congé est donné ».

5. Art. 55, § 5, al. 2, du décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

6. Art. 20 du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

7. Sur cette notion, voir les art. 1475 et suivants du Code civil.

8. Cf. B. LOUVEAUX, *Le droit du bail de résidence principale*, Bruxelles, De Boeck, 1995, p. 295 et s.

9. Cf. l'art. 4, al. 6, du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

(eux). Sont notamment visés par cette mesure de déguerpissement les connaissances du preneur (provisoirement hébergées en cas de coup dur par exemple), les ascendants, sa famille élargie et, surtout, ses enfants, tous priés de laisser place nette en cas de résiliation.

Il fallait donc, en synthèse, faire droit aux exigences portées par l'article 215 du Code civil et, simultanément, empêcher une transmission du bail au profit d'un « cohabitant » (ce qui aurait constitué il est vrai un détournement des règles objectives d'attribution).

284. Notons, en finale, que cette disposition s'applique aussi selon nous aux terminaisons du bail décidées *à la fin* de celui-ci. Le terme « résiliation », à cet égard, peut apparaître trompeur (et, à tout le moins, abusivement restrictif).

§ 4. *Le décès du signataire*

A. Contextualisation

285. Le contrat de location afférent à un logement social en Wallonie (ou à Bruxelles¹) ne se transmet *pas* aux héritiers en cas de décès du preneur. Ainsi, « le bail est résolu d'office en cas de décès du locataire »² ; par ailleurs, le preneur ne saurait transmettre la jouissance du logement « à quelque titre que ce soit, même en cas de décès »³. Et la jurisprudence de faire chorus⁴, certains magistrats n'hésitant pas à coiffer la matière du sceau de l'ordre public⁵.

Pour sa part, le droit du bail privé prévoyait l'inverse⁶, jusqu'à sa régionalisation⁷.

1. Le bail-type en vigueur dans le parc public bruxellois dispose que « le contrat prend fin de plein droit en cas de décès du locataire survivant », précisant que, dans ce cas, « le logement doit être libéré dans les trois mois au plus tard » (art. 28, § 2 et 5 respectivement, du bail-type établi par l'annexe n° 3 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 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.*, 14 novembre 1996).

2. Art. 17bis du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

3. Art. 4, al. 2, du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

4. J.P. Zomergem, 18 novembre 2009, *J.J.P.*, 2011, p. 453, note R. Verbeke, J.P. Herstal, 22 février 2009, *Échos log.*, 2009, n° 3, p. 31, note L. Tholomé, J.P. Herstal, 20 février 2009, *J.J.P.*, 2010, p. 8, J.P. Grâce-Hollogne, 9 décembre 2008, *J.L.M.B.*, 2010, p. 1879 (sommaire), J.P. Grâce-Hollogne, 19 août 2005, *Échos log.*, 2005, n° 5, p. 16, J.P. Grâce-Hollogne, 23 septembre 2003, *J.L.M.B.*, 2005, p. 797, J.P. Louvain, 30 mai 2000, *R.W.*, 2002-2003, p. 271, et J.P. Couvin, 10 mars 1988, *J.L.M.B.*, 1989, p. 97, note P. Bossard. *Contra* : J.P. Molenbeek-Saint-Jean, 26 mai 1992, *J.J.P.*, 1993, p. 46.

5. J.P. Herstal, 17 juillet 2009, *J.L.M.B.*, 2009, p. 1483.

6. Art. 1742 ancien du Code civil : « Le contrat de louage n'est point résolu par la mort du bailleur, ni par celle du preneur » (il s'agissait cependant d'une disposition supplétive). Voir pour une application J.P. Wavre (II), 22 mai 2007, *J.J.P.*, 2010, p. 331.

7. Art. 46, § 1^{er}, du décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

286. Cette règle suivant laquelle la mort du preneur entraîne automatiquement à sa suite l'extinction du rapport locatif n'est pas sans justification. Il n'est pas illogique en effet que le contrat prenne fin en même temps que s'éteint le besoin en logement qui avait fait naître le rapport locatif. Les héritiers ne sont pas censés épouser le même profil socio-économique que le bénéficiaire du logement social. Dès lors que le système d'attribution d'un logement social repose sur des critères objectifs et des caractéristiques propres au preneur initial, il serait incohérent que le contrat se transmette automatiquement aux héritiers qui, eux, ne rentrent pas nécessairement dans les conditions d'octroi ; songeons aux ayants droit dont les revenus dépassent les plafonds d'admission, par exemple (alors que, par définition, les demandeurs inscrits sur les listes d'attente du logement social satisfont, eux, à l'ensemble de ces exigences).

Par ailleurs, la question de la (non) transmission du bail social aux ayants droit est en lien direct avec la nature *intuitu personae* de ce type de convention¹ (ou plutôt, avec la caractéristique essentielle que celle-ci en tire, à savoir la dissolution à cause de mort)². Beaucoup a déjà été écrit sur ce sujet³, de sorte qu'on se limitera ici à l'essentiel, c'est-

1. Dans son article premier (opportunément intitulé « Caractère social du logement »), le bail-type wallon en cours dans le parc social prévoit que le bien est attribué « en tenant compte, notamment, de la situation sociale, familiale et financière du locataire » (art. 1^{er}, al. 2, du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007).
2. L'expression « *intuitu personae* » nous semble quelque peu impropre en effet. *Stricto sensu*, elle désigne le fait pour le bailleur d'avoir contracté en considération directe de la personne du locataire. Précisément, tel n'est pas véritablement le cas ici. Éminemment réglementés, car basés sur des paramètres d'urgence sociale et des points de priorité, les critères d'attribution (autant objectifs qu'exhaustifs) en vigueur dans le parc public ont pour effet de dépouiller les sociétés de logement de leur pouvoir discrétionnaire dans l'octroi des précieuses – parce que rares – habitations sociales et, partant, dans le choix du preneur lui-même ; en dehors des cas de dérogation, l'habitation vacante est simplement attribuée au demandeur qui additionne le plus de points de priorité. En revanche, le contrat de location portant sur un logement social emprunte à la notion d'*intuitu personae* son intransmissibilité en cas de décès. Plutôt dès lors que d'affirmer que le bail social est, en soi, *intuitu personae*, il est sans doute plus exact d'affirmer « qu'il en présente les deux caractéristiques essentielles : l'incessibilité et l'extinction pour cause de mort » (P. BOSSARD, « Le bail d'un logement social est-il conclu intuitu personae ? », note sous J.P. Couvin, 10 mars 1988, *J.L.M.B.*, 1989, p. 97).
3. Voir N. BERNARD, « On peut être locataire social sans avoir signé le bail : la mise au point de la Cour de cassation », obs. sous Cass., 18 mai 2020, *J.T.* 2020 (à paraître), N. BERNARD, « L'article 26bis (de l'arrêté du gouvernement wallon du 6 septembre 2007) n'est pas 'la botte secrète' des locataires sociaux », obs. J.P. Verviers (I), 8 octobre 2012, *J.J.P.*, 2014, p. 260, N. BERNARD, « Les enfants (non signataires) poursuivent-ils le bail de logement social de leur auteur (décédé) ? », note sous Civ. Bruxelles (LXXV), 29 novembre 2012, inédit, R.G. n° 2012/4318/A et J.P. Woluwe-Saint-Pierre, 14 janvier, inédit, R.G. n° 12/A/14, *Jurimpratique*, 2013/2, p. 408 et s., N. BERNARD, « La chambre de recours dans le logement social wallon : description et premiers enseignements 'jurisprudentiels' (en matière de transmissibilité du bail, notamment) », *J.T.*, 2012, p. 321 et s., L. THOLOME, « Le principe de proportionnalité », note sous les décisions rendues par la chambre de recours en date du 5 juin 2009, du 4 juillet 2009 et du 17 novembre 2009, *Échos log.*, 2010, n° 1, p. 26, N. BERNARD et L. THOLOME, « Le bail de logement social est-il intuitu personae ? », *Échos log.*, 2010, n° 1, p. 21 et s., L. THOLOME, note sous J.P. Herstal, 22 février 2009, *Échos log.*, 2009, n° 3, p. 30, N. BERNARD et L. LEMAIRE, *Le bail du logement social à Bruxelles et en Wallonie. Approche descriptive, comparative et critique*, Bruxelles, Larcier, 2008, p. 144 et s., L. THOLOME, note sous J.P. Anderlecht (II), 30 mai 2002, *Échos log.*, 2002, p. 120, P. BOSSARD, « Le bail d'un logement social est-il conclu intuitu personae ? », note sous J.P. Couvin, 10 mars 1988, *J.L.M.B.*, 1989, p. 97 et s., ainsi que B. HUBEAU, « De sociale huurovereenkomst is geen overeenkomst intuitu personae », note sous J.P. Gand, 24 juin 1985, *R.W.*, 1988-1989, p. 1094 et s.

à-dire, à la – relative – nouveauté que constitue l'article 26bis de l'arrêté du gouvernement wallon du 6 septembre 2007 sur le régime locatif social.

287. Malgré que la réglementation wallonne puisse paraître univoque sur le point de la dissolution du contrat à cause de mort et ne pas souffrir d'interprétation¹, une jurisprudence empreinte de souplesse s'est développée² ; sans être unanime, tant s'en faut³, elle a abouti à conférer à des membres du ménage *non signataires* (du bail initial) le droit, malgré le décès du preneur en titre, de demeurer dans les lieux, soit pour un délai déterminé (le temps de retrouver un logement, ou de s'en voir attribuer un autre par le bailleur social), soit à titre de locataire à part entière (plutôt que simple héritier du preneur). C'est, pour le coup, le *ménage* dans son ensemble qui a été considéré comme titulaire du bail social, et non plus le seul individu ayant formellement apposé son paraphe au bas de la convention.

À l'appui de leurs décisions, ces juges (qui sont parfois les mêmes que ceux qui reconnaissent la non-transmissibilité du bail social) ont invoqué, suivant les cas, la mission de service public des sociétés de logement⁴, le droit constitutionnel au logement⁵, le droit au respect de la vie privée et familiale⁶, ... Certains éléments factuels, aussi, sont utilement mis en exergue, comme la circonstance que les occupants actuels avaient emménagé dans le logement social avec l'accord exprès du bailleur social, que leur nom apparaît *expressis verbis* dans la convention, qu'ils habitent là depuis longtemps, voire y étaient domiciliés, etc.

288. De son côté, la Cour de cassation a, dans un arrêt aussi important que récent (18 mai 2020), pris officiellement position, en reconnaissant une titularité de

1. *Interpretatio cessat in claris*.

2. Cf. entre autres Civ. Bruxelles (LXXV), 29 novembre 2012, *Jurimpratique*, 2013/2, p. 399, note N. Bernard, J.P. Grâce-Hollogne, 19 février 2008, *Échos log.*, 2009, n° 3, p. 34, J.P. Grâce-Hollogne, 19 août 2005, *Échos log.*, 2005, n° 5, p. 19, J.P. Anderlecht (II), 30 mai 2002, *Échos log.*, 2002, p. 120, note L. Tholomé, J.P. Molenbeek-Saint-Jean, 26 mai 1992, *J.J.P.*, 1993, p. 46 (sommaire), Voir également, concernant la chambre de recours dans le logement social wallon, les décisions du 23 septembre 2010, du 5 juin 2009 et du 2 juillet 2009, ainsi que les deux décisions du 17 novembre 2009, toutes publiées dans *Échos log.*, 2010, n° 1, p. 23 et s. (sauf la première, dans *J.T.*, 2012, p. 337).

3. Voir notamment, en sens contraire, J.P. Woluwe-Saint-Pierre, 14 janvier 2013, inédit, R.G. n° 12/A/14, *Jurimpratique*, 2013/2, p. 403, note N. Bernard, Civ. Bruxelles (LXXV), 19 novembre 2010, inédit, R.G. n° 2009/3687/A (décision commentée dans N. BERNARD, *La réception du droit au logement par la jurisprudence. Quand les juges donnent corps au droit au logement*, Bruxelles, Larcier, 2011, p. 228 et s.), J.P. Herstal, 17 juillet 2009, *J.L.M.B.*, 2009, p. 1483, J.P. Herstal, 22 février 2009, *Échos log.*, 2009, n° 3, p. 31, note L. Tholomé, J.P. Herstal, 20 février 2009, *J.J.P.*, 2010, p. 8 et J.P. Couvin, 10 mars 1988, *J.L.M.B.*, 1989, p. 97.

4. Cf. sur ce thème L. THOLOMÉ, « La mission des sociétés d'habitations sociales à la lumière de la notion de service public », *Échos log.*, 2000, p. 151 et s.

5. Art. 23, al. 3, 3°, de notre charte fondamentale. Voir sur la question. N. BERNARD, « Le bail du logement social et le droit fondamental à un logement décent », *Le bail du logement social*, sous la direction de G. Benoît, N. Bernard et al., Bruxelles, La Charte, 2009, p. 1 et s.

6. Art. 8 de la Convention européenne des droits de l'homme. Voir notamment l'arrêt *Stanková c. Slovaquie* rendu le 9 octobre 2007 par la Cour européenne des droits de l'homme.

principe du bail social aux enfants non signataires¹. Ainsi, le « locataire de référence [c'est-à-dire le signataire] et ces membres de son ménage constituent le 'locataire' avec lequel le bail de logement social est conclu [...], même si le contrat de bail ne désigne pas chacun d'eux par écrit comme étant un locataire », explique la haute juridiction. « Au décès du locataire de référence, le bail se poursuit avec les membres du ménage qui ont la capacité juridique de conclure un contrat de bail, qui satisfont aux conditions d'admission au service public du logement social et dont les revenus sont pris en compte pour le calcul du loyer »².

B. La possibilité de régularisation

289. On le voit, au minimum, une certaine insécurité juridique règne, qui appelle de manière impérieuse une intervention législative. Précisément, le gouvernement wallon – qui définit strictement les locataires sociaux comme « les membres du ménage qui sont *signataires* du bail »³ – a introduit dans la réglementation une possibilité de régularisation en quelque sorte (article 26*bis* de l'arrêté de 2007). Ainsi, « à la demande d'un membre du ménage, qui n'est pas signataire du bail et qui est domicilié à l'adresse du logement, la société peut conclure un nouveau bail avec celui-ci comme cosignataire, ayant pour objet le même logement »⁴.

290. Cette solution, toutefois, ne constitue *pas* la panacée. Non pas que les membres d'un même ménage puissent en pareil cas être tenus par des contrats *différents* – avec la circonstance aggravante que le régime locatif attaché aux baux conclus à partir du 1^{er} janvier 2008 s'avère *plus strict* que le précédent (durée⁵ et surloyer pour occupation d'un logement non proportionné⁶, résiliation anticipée par le bailleur⁷, entre autres) –, car il ne s'agit pas véritablement d'un « nouveau bail » (à l'opposé de ce qu'avance le texte) dans la mesure où les ayants droit sont « cosignataires ». Par contre, l'accord du locataire en titre est requis, de sorte que cette option, si elle n'a pas encore été exercée, n'est plus ouverte au moment du

1. Cass., 18 mai 2020, *J.T.* 2020 (à paraître).

2. Sur cet arrêt, voir N. BERNARD, « On peut être locataire social sans avoir signé le bail : la mise au point de la Cour de cassation », obs. sous Cass., 18 mai 2020, *J.T.* 2020 (à paraître).

3. Art. 1^{er}, 7°, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 (c'est nous qui soulignons), remplacé par l'art. 1^{er}, § 1^{er}, 1°, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 décembre 2008. Voir également la circulaire 2009/18 adressée le 8 avril 2009 par la Société wallonne du logement aux sociétés de logement de service public, p. 2.

4. Art. 26*bis* de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007, inséré par l'art. 8 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 décembre 2008.

5. Désormais limitée à neuf ans (comparer l'art. 6, al. 3, du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 à l'art. 6, al. 3, du bail-type porté par l'arrêté ministériel du 15 juin 2001 établissant le contrat-type de bail régissant la location des logements sociaux gérés par les sociétés de logement de service public, *M.B.*, 27 juillet 2001).

6. Il peut être enclenché dorénavant sans que le bailleur social soit tenu au préalable de proposer un autre logement, proportionné (comparer l'art. 35 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 aux art. 16 et 27 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999).

7. Plusieurs hypothèses de résiliation anticipée ont été ajoutées en effet, dont l'acquisition par le locataire d'un bien en pleine propriété (art. 18, § 2, 1°, du bail-type).

décès (comme dans la présente espèce) ; les membres du ménage ont donc intérêt, en cette matière, à anticiper – autant que faire se peut – le trépas.

Par ailleurs, la circulaire du 8 avril 2009 impose au comité d'attribution (compétent dans cette matière) de motiver « de manière circonstanciée et objective » sa décision, laquelle doit intervenir « dans le strict respect de l'égalité de traitement des différents ménages qui en feraient la demande ». Et, présentée comme une simple « faculté » pour la société de logement, la mise en œuvre de cette disposition « ne constitue en rien un droit pour le locataire »¹.

En tout état de cause, cette requête ne sera pas recevable si le nouveau signataire ne respecte pas les conditions de revenus et de propriété mises classiquement à l'entrée dans le logement social², ou encore si l'habitation ne peut plus, eu égard à la nouvelle composition du ménage, être considérée comme proportionnée³.

291. Même si, manifestement, il ne représente en rien l'arme fatale imaginée par certains locataires sociaux désireux de demeurer dans les lieux après la mort du signataire, cet article 26bis constitue une tentative des plus louables pour débrouiller l'écheveau. Il est permis cependant de regretter que, pour en améliorer encore l'effectivité, le gouvernement n'ait pas jugé bon d'inclure cette disposition dans la vaste réforme du régime locatif social qu'il a entreprise par le biais des arrêtés modificatifs du 19 juillet 2012⁴ et du 8 mai 2014⁵ ; peut-être était-ce prématuré d'en faire l'évaluation.

292. Une dernière pièce à verser au débat. La « jurisprudence » de la chambre de recours dans le logement social wallon tend à renverser l'approche de la question de la transmissibilité du bail social, en faisant plutôt des enfants du signataire défunt des membres du ménage à part entière ; ils continuent simplement leur bail, dès lors, davantage qu'ils n'en héritent en quelque sorte⁶.

1. Circulaire 2009/18 adressée le 8 avril 2009 par la Société wallonne du logement aux sociétés de logement de service public, p. 21.

2. Lire en creux l'art. 3, § 2, 4°, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

3. « Sans préjudice de l'article 21 [...] », dispose en effet l'article 26bis de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

4. Arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2012 modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public et introduisant des règles pour les baux à durée indéterminée, *M.B.*, 30 août 2012. Voir sur cet arrêté L. THOLOMÉ, « La réforme du régime locatif social », *Échos log.*, 2013, n° 1, p. 21 et s., ainsi que N. BERNARD, « Règles régionales de salubrité, logement social et droit au logement : développements récents », *Actualités en droit du bail*, sous la direction de B. Kohl, Commission université palais, n° 147, Bruxelles, Larcier, 2014, p. 301 et s.

5. Arrêté du Gouvernement wallon du 8 mai 2014 modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public, *M.B.*, 13 juin 2014.

6. Voir *supra* Section 2, n° 246.

§ 5. *Le moratoire hivernal sur les expulsions*

293. Sur cette thématique générale de la fin du bail, une inflexion normative de premier ordre est à pointer. Non seulement elle touche cette fois un texte de niveau législatif (puisque'il s'agit d'une modification du décret portant Code wallon de l'habitation durable) mais, surtout, elle émane des députés eux-mêmes (on a affaire ici à une *proposition* de décret¹).

Cette évolution a trait aux expulsions locatives. Antérieurement, il n'existait aucun dispositif particulier pour encadrer dans le secteur du logement social les évictions, sur le plan civil s'entend (car les dispositifs régionaux destinés à amortir les expulsions décidées pour des raisons *d'insalubrité* – fourniture d'un relogement², aide pécuniaire³, ... – s'appliquent intégralement aux S.L.S.P. elles aussi⁴). Mais, par le décret du 16 mai 2013⁵, le législateur a assigné à l'exécutif le soin d'inclure dans la réglementation locative sociale le principe dit du moratoire hivernal. Concrètement, « aucune décision d'expulsion ne peut être exécutée du 1^{er} novembre au 15 mars de l'année suivante »⁶. Cet interdit, toutefois, tombe « si le ménage n'accepte pas de suivre une guidance auprès du centre public d'action sociale »⁷.

294. Pour réguler les expulsions locatives, les autorités wallonnes auraient pu se contenter d'opter pour une voie médiane et, par exemple, puiser leur inspiration chez leurs voisines bruxelloises. Non seulement la Région de Bruxelles-Capitale ne prohibe pas *in se* les expulsions hivernales (les soumettant plutôt à une série de conditions restrictives – en termes de motivation notamment) mais, en plus, n'a pas conféré à son prescrit une force normative pleine et entière, puisque la matière a fait l'objet de « simples » circulaires ministérielles⁸ (révocables à discrétion par l'instance qui les a édictées).

1. Proposition de décret modifiant le Code wallon du logement et de l'habitat durable, Parl. w., *Doc.*, sess. ord. 2012-2013, n° 772/1.

2. Art. 7, al. 3, seconde phrase et art. 7bis du Code wallon de l'habitation durable. Cf. également l'arrêté d'exécution du Gouvernement wallon du 13 juin 2013 relatif au relogement de l'occupant expulsé par le bourgmestre suite à une interdiction d'occuper prise conformément aux articles 7 et 13 du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable, *M.B.*, 24 juin 2013.

3. Cf. le « Fonds régional pour le logement » (art. 7bis, al. 7, art. 13bis et art. 13ter du Code wallon de l'habitation durable).

4. Voir pour de plus amples renseignements N. BERNARD, « L'obligation de relogement (en cas d'expulsion pour insalubrité) instaurée en Wallonie : entre avancée et questionnements », *J.L.M.B.*, 2013, p. 1035 et s.

5. Art. 8 du décret wallon du 16 mai 2013 modifiant le Code wallon du logement et de l'habitat durable, *M.B.*, 26 mai 2013.

6. Art. 94, § 1^{er}, al. 2, 3°, *litt. a*, du Code wallon de l'habitation durable.

7. Art. 94, § 1^{er}, al. 2, 3°, *litt. a*, *in fine*, du Code wallon de l'habitation durable.

8. Circulaires AB 230 et AB 231 prises le 16 octobre 2000 par le Secrétaire d'État au Logement de la Région de Bruxelles-Capitale de l'époque et adressée aux différentes sociétés immobilières de service public. Ces textes ont été retouchés fin février 2018 par la Ministre bruxelloise du Logement, reculant la fin de la trêve du 28 février au 15 mars (le début étant toujours fixé au 1^{er} décembre).

Quelle est la portée exacte d'une circulaire, instrument aux contours mal assurés s'il en est ? « Elle n'a pas pour but de limiter le pouvoir d'appréciation des juges de paix ni d'empêcher les sociétés immobilières de service public d'ester en justice », expliquait le ministre bruxellois du Logement de l'époque. « Son objectif est tout simplement d'encadrer l'exécution des jugements d'expulsion, d'éviter toute expulsion 'sèche', de garantir aux locataires de logements sociaux que de réelles tentatives de médiation, d'accompagnement social, seront effectuées avant qu'une société de logement social ne procède à une expulsion »¹. Toujours est-il que les circulaires semblent bien avoir été suivies d'effet ; à ce jour, très peu de décisions d'expulsion ont dû être annulées par la tutelle.

295. À cette démarche un peu intermédiaire, la Région wallonne a donc préféré une mesure plus tranchée (voire radicale, assurent certains) ; l'interdit est ici explicite, et absolu. Ce, sans compter que la période protégée (l'hiver wallon en quelque sorte) est significativement plus longue qu'à Bruxelles².

Par-là, le Parlement sudiste s'est incontestablement inscrit dans le sillage de la France où, depuis longtemps, il est pareillement sursis – dans le parc locatif privé y compris – à toute mesure d'expulsion non exécutée à la date du 1^{er} novembre de chaque année jusqu'au 31 mars de l'année suivante (à moins que le relogement des intéressés soit assuré « dans des conditions suffisantes respectant l'unité et les besoins de la famille », étant entendu que le moratoire ne vaut plus lorsque l'éviction est ordonnée en raison d'une « introduction sans droit ni titre dans le domicile d'autrui par voies de fait »)³. Fort bien ; on espère simplement que le législateur wallon, avant de se calquer sur le dispositif français, a pris soin de s'informer de certains effets pervers qu'on a pu constater là (multiplication et accélération des procédures d'éviction juste avant la période concernée... avant de reprendre de plus belle – par effet de compensation – juste après)⁴.

296. Une interrogation d'ordre légistique requiert tout de même d'être instruite : l'insertion du moratoire hivernal dans le Code lui-même suffit-elle pour conférer force obligatoire à celui-ci ? La question fait sens, à double titre.

D'abord, parce qu'il serait de bonne politique juridique que le véritable siège de la matière – celui qui énumère de façon exhaustive les obligations du bailleur social

1. A. HUTCHINSON, « Le moratoire hivernal dans le parc social bruxellois », *D.Q.M.*, n° 34, 2003, p. 39 et s.

2. L'hiver commence, dans la capitale, le 1^{er} décembre seulement, pour prendre fin dès le 28 février (et, depuis peu, le 15 mars : voir *supra* Section 2, n° 294).

3. Art. L 412-6 du Code des procédures civiles d'exécution.

4. Ainsi, « les bailleurs font pression afin d'obtenir les expulsions avant la date fatidique du 1^{er} novembre » (G. FLAMANT, « La législation française [en matière d'expulsion] », *D.Q.M.*, 2003, n° 34, p. 51). Il semble, en tout état de cause, que ce délai n'est pas toujours suffisamment mis à profit pour trouver des solutions alternatives de relogement.

par exemple – répercute ce changement. Or, ni l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 ni le bail-type y annexé ne font état de cette interdiction d'expulsion.

Ensuite, et plus fondamentalement encore, parce que l'article du Code wallon de l'habitation durable (94, § 1^{er}) choisi par le législateur pour accueillir la modification a précisément pour objet de confier à l'*exécutif* une série de matières à réglementer directement par ce dernier¹. Certes, on a affaire ici à une pure initiative parlementaire, ce qui explique que seul le Code ait été retouché ; il n'empêche, on aurait pu, au sein de celui-ci, sélectionner des articles plus appropriés, voire instaurer une nouvelle disposition, davantage autonome. Ou, au minimum, faire suivre cette réforme législative d'une adaptation proprement réglementaire. À titre de comparaison, cette démarche en deux temps a été suivie lorsqu'il s'est agi de mettre fin au bail à durée indéterminée dans le même secteur du logement social : d'abord, inscrire dans la loi² le principe – de la durée déterminée – dont, ensuite, l'exécutif arrête les modalités (le nombre exact d'années en l'espèce³).

297. Reste une difficulté de fond, de nature probatoire... voire un problème d'effectivité. On l'a dit, la prohibition de l'éviction ne vaut qu'autant que le preneur consente à suivre la guidance sociale proposée par le C.P.A.S. Comment cependant, dans le chef de la S.L.S.P., rapporter la preuve du refus d'une guidance que le centre public d'action sociale n'est pas *tenu* de prodiguer ? Comment garantir l'application même du moratoire dès lors que ni le Code wallon de l'habitation durable ni la législation fédérale sur les C.P.A.S.⁴ n'imposent au centre un tel office obligatoire ? Et, accessoirement, rien n'est dit sur le contenu d'une telle guidance ; remarquons néanmoins, si elle devait se limiter aux aspects budgétaires, que le bail social peut prendre fin aussi pour des motifs *non pécuniaires*.

Dans la pratique, il semble que l'on se contente alors de constater qu'une demande a bien été adressée au C.P.A.S., attendu qu'un éventuel refus d'intervention de la part de celui-ci ne saurait être reproché au preneur. Et, face à cet épais flou

1. « Sur la proposition ou après avis de la Société, le Gouvernement fixe, s'il échet par dérogation aux dispositions du Décret relatif au bail d'habitation, 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 : [...] ».

2. Voir le décret du Parlement wallon du 30 mars 2006, *M.B.*, 2 mai 2006 (qui a modifié l'art. 94, § 1^{er}, al. 2, 3^o, *litt.* a, du Code wallon de l'habitation durable).

3. Cf. l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 (ayant instauré un nouveau bail-type qui, en son art. 6, al. 3, limite le bail social à neuf années).

4. Loi organique du 8 juillet 1976 des centres publics d'action sociale, *M.B.*, 5 août 1976, *err.* 26 novembre 1976.

artistique, les S.L.S.P. ont manifestement pris le parti – fuyant ou prudent selon les points de vue – de ne procéder à *aucune* expulsion durant les quatre mois et demi concernés.

Affaire à suivre assurément !

Section 3

Logement à loyer d'équilibre et logement social étudiant

SOUS-SECTION 1^{RE}. LOGEMENT À LOYER D'ÉQUILIBRE

§ 1^{er}. Contextualisation

1. On l'a dit, le secteur du logement social a pris le parti d'accueillir des ménages moins défavorisés, pour des motifs de rentabilité financière et de mixité sociale. Aux côtés du logement social *sensu stricto* (maintenu intact), deux nouvelles catégories de biens ont donc été introduites : le logement « moyen »¹ et le logement « à loyer d'équilibre »². S'adressant à des locataires davantage aisés (le logement moyen par exemple étant – logiquement – destiné à des ménages « à revenus moyens »³), ces habitations sont gérées par les S.L.S.P. elles aussi, tout en jouissant de certaines règles particulières (le loyer par exemple, sensiblement plus élevé). Dès lors, l'arrêté de 2007 s'articule autour de plusieurs chapitres distincts : le « logement social » (au sens strict), le « logement moyen » et le « logement à loyer d'équilibre »⁴.

Certes, l'institution du logement moyen en tant que telle a disparu dans l'intervalle⁵ (en 2012⁶). Toutefois, elle a légué en quelque sorte son plafond élevé de revenus aux autres habitations ; désormais, tout ménage à revenus moyens (on dit aujourd'hui « ménage de catégorie 3 »⁷) est éligible à un logement social ou à loyer d'équilibre⁸. Surtout, une certaine fraction des habitations disponibles continue à pouvoir être donnée à bail à de tels ménages⁹, en dépit de cette suppression. Seule, au final, la *catégorie* a disparu, pas son contenu pour ainsi dire. Ceci étant, force est de constater que cette ouverture est restée limitée, puisque 97,43 % des habitations mises en location par une S.L.S.P. sont des logements sociaux au sens strict¹⁰.

1. Art. 36 et s. anciens de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

2. Art. 42 et s. de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

3. Voir, pour un chiffrage desdits revenus, l'art. 1^{er}, 31^o ancien, du Code wallon de l'habitation durable.

4. Voir les titres II à IV respectivement de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

5. Les logements moyens déjà loués au jour de l'entrée en vigueur de la réforme sont restés cependant soumis au régime antérieur.

6. Art. 25 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2012 modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public et introduisant des règles pour les baux à durée indéterminée, *M.B.*, 30 août 2012.

7. Art. 1^{er}, 31^o, du Code wallon de l'habitation durable.

8. Art. 3, § 2, al. 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

9. Art. 22, 2^o, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

10. Cf. le rapport de recherche *Les chiffres-clés du logement en Wallonie, quatrième édition* établi en 2019 par le Centre d'études en habitat durable, p. 145.

Puisqu'il ne reste plus aujourd'hui que les logements à loyer d'équilibre, penchons-nous sur ceux-ci.

§ 2. *Champ d'application*

2. Quels sont exactement tout d'abord, au sein du patrimoine immobilier de chaque S.L.S.P., ces logements à loyer d'équilibre ? Il s'agit des biens répertoriés sur une liste¹, dressée par la société elle-même et assortie d'une « note motivant » aussi bien le choix de ces habitations-là que le montant du loyer de base (que le bailleur se propose d'appliquer à chaque logement) et l'avis favorable de la commune concernée².

Cette liste est à communiquer à la Société wallonne du logement, laquelle procède à une évaluation. Elle établit alors, sur cette base, son propre répertoire (contenant notamment les loyers à appliquer), qu'elle soumet au Ministre wallon du logement ; à ce dernier revient la décision finale d'accepter la liste, ou non³.

3. À quelle hauteur arrêter le loyer d'un logement à loyer d'équilibre ? Le montant du « loyer de base »⁴ est déterminé « par comparaison avec la valeur locative d'un logement similaire dans la commune »⁵. La grille des loyers, d'application (facultative) dans le parc privé, constituera à cet égard une boussole précieuse.

4. La société est-elle autorisée à affecter autant de biens qu'elle veut aux logements à loyer d'équilibre ? Non. Cette fraction ne peut excéder le nombre annuel de logements sociaux « mis en vente » dans la même commune⁶.

§ 3. *Attribution des logements*

5. Gouvernés par une règle spécifique (relative au loyer), les logements à loyer d'équilibre, une fois acceptés par le Ministre, ne sont pas rangés dans le même registre que les logements sociaux *sensu stricto*. La S.L.S.P. tient pour ce faire un « registre séparé » (établi selon les modalités déterminées par la Société wallonne du logement), comportant toutes les candidatures à des logements de ce type (et repris sur la liste idoine)⁷.

6. Figurant sur des tablettes à part, les logements à loyer d'équilibre ne sont pas non plus attribués suivant les principes standards, puisque le bien revient au

1. Art. 42 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

2. Art. 43, § 1^{er}, al. 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

3. Art. 43, § 2 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

4. Cf. *supra*, Section 2, n° 128.

5. Art. 43, § 1^{er}, al. 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

6. Art. 43, § 1^{er}, al. 3, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

7. Art. 44, § 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

ménage dont la demande « est la plus ancienne »¹. Premier inscrit, premier servi en somme ; voilà qui s'inscrit en complet porte-à-faux par rapport aux règles classiques d'attribution, qui font la part belle aux critères liés qui au logement actuel du demandeur, qui à la situation personnelle de celui-ci².

7. Fixé par comparaison avec les tarifs exigés pour des biens analogues dans la même commune³, le loyer associé au logement à loyer d'équilibre est-il complètement libre pour autant ? Non ; il s'agit tout de même d'habitations gérées par un bailleur social, lequel est censé être animé par une mission de service public⁴. Aussi, le loyer demandé pour un logement à loyer d'équilibre ne peut dépasser 25 % des revenus du ménage⁵ (ce qui, au passage, n'est pas sans rappeler le plafond de 20 % appliqué aux logements sociaux au sens strict⁶).

8. Le « locataire », explique par ailleurs la réglementation, ne peut détenir un logement en pleine propriété ou en usufruit (sauf s'il s'agit d'un logement non améliorable, inhabitable ou inadapté)⁷. La condition est classique et évoque d'ailleurs celle qui est en vigueur pour les logements sociaux traditionnels⁸ (et dont le non-respect peut valoir résiliation anticipée du bail – au triennat⁹). Il est permis en revanche de s'étonner de ne pas voir cette exigence édictée aussi pour *l'admission* même au logement à loyer d'équilibre (dès le stade de la candidature donc), à l'instar du reste de ce qui est prévu pour les logements sociaux¹⁰.

§ 4. Régime locatif

9. N'y a-t-il que du point de vue des règles d'attribution du bien et de fixation du loyer que le logement à loyer d'équilibre déroge à l'arrêté du 6 septembre 2007 ? Non ; la quasi-intégralité du régime locatif est soustraite en fait à cette réglementation, puisque « les relations entre la société et ses locataires sont régies par le Code civil »¹¹ (on traduira aujourd'hui : par le décret du 15 mars 2018 sur le

1. Art. 44, § 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

2. Art. 17, § 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

3. Art. 43, § 1^{er}, al. 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

4. Cf. L. THOLOMÉ, « La mission des sociétés d'habitations sociales à la lumière de la notion de service public », *Échos log.*, 2000, p. 151 et s., ainsi que N. BERNARD, « Le bail du logement social et le droit fondamental à un logement décent », *Le bail du logement social*, sous la direction de G. Benoît, N. Bernard *et al.*, Bruxelles, La Charte, 2009, p. 1 et s.

5. Art. 44, § 3, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

6. Art. 34, al. 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

7. Art. 44, § 4, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

8. Art. 5 du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

9. Art. 18, § 2, 1°, du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

10. Art. 3, § 2, al. 1^{er}, 1°, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

11. Art. 45, § 1^{er}, al. 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

bail d'habitation). Rare exception¹ : les charges locatives, soumises non pas à l'art. 24 de ce décret, mais à l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 portant réglementation des charges locatives à la location des logements gérés par la Société wallonne du logement ou par les sociétés de logement de service public².

La sous-location, précise également l'arrêté de 2007, est interdite³ (totalement, s'entend). La mention a son sens dans la mesure où le décret précité ne l'empêche pas, lui (moyennant il est vrai l'accord du bailleur)⁴.

10. Sans que cela relève du régime locatif au sens propre, notons encore que les dispositions de l'arrêté de 2007 relatives à l'information (du locataire par la S.L.S.P.)⁵, à la motivation (des décisions de celles-ci)⁶ et aux voies de recours (contre ces dernières)⁷ s'appliquent bien, par exception, aux logements à loyer d'équilibre⁸.

SOUS-SECTION 2. LOGEMENT SOCIAL ÉTUDIANT

§ 1^{er}. Contextualisation

11. Précédemment, l'étudiant était assimilé à n'importe quel autre locataire, ce qui n'allait pas sans soulever, au regard de la réglementation locative, certaines difficultés inhérentes au statut de l'intéressé. Comment calculer en effet les ressources financières de quelqu'un qui n'est pas encore – pleinement – engagé dans une vie professionnelle ? L'étudiant, par ailleurs, doit-il vraiment se domicilier dans le bien loué alors qu'il a toujours son adresse chez ses parents peut-être ? Sur un autre plan, un bail de neuf ans est-il indiqué alors que la durée des études est (nettement) plus courte ? Etc.

Dont acte : au sein de l'arrêté de 2007, celui qui est décrit comme une « personne inscrite dans une institution d'enseignement secondaire ou supérieur où elle suit les cours qui constituent son activité principale »⁹ se voit doté d'un régime *sui generis*. Notons, à titre préliminaire, que les S.L.S.P. n'ont pas le monopole du logement social étudiant, puisque chaque société peut confier la gestion des

1. Cf. l'art. 45, § 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007, évoqué par l'art. 45, § 1^{er}, al. 1^{er}, du même arrêté.

2. M.B., 9 avril 1999.

3. Art. 45, § 1^{er}, al. 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

4. Lire en creux l'art. 47, al. 1^{er}, du décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

5. Art. 4 et 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

6. Art. 6 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

7. Art. 7 à 11 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

8. Art. 47 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

9. Art. 1^{er}, 16°, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

logements pour étudiants au pouvoir organisateur d'un établissement d'enseignement secondaire ou supérieur ou d'une université¹.

§ 2. *Champ d'application*

12. Comment, tout d'abord, calculer l'éligibilité financière d'un étudiant à un logement social ? S'il dispose de ressources propres, il doit satisfaire, comme tout postulant, aux conditions classiques de revenus et patrimoniales visées « à l'article 1, 29° et 30° », du Code wallon de l'habitation durable². On le voit, le plafond élevé de revenus applicable au logement social au sens strict³, fixé par référence aux ménages de catégorie 3 (l'article 1^{er}, 31°, du même Code), n'a *pas* cours ici. La chose n'est pas illogique, dans la mesure où l'étudiant généralement ne dispose en propre que de revenus limités.

Que se passe-t-il en cas d'absence de ressources propres de l'étudiant ? Seront alors pris en considération les revenus de la *famille* qui a la charge de l'étudiant, *sans* cette fois que doive être respectée par celle-ci l'exigence de non-propriété⁴. Ce dernier fait peut paraître singulier : l'enfant d'un propriétaire – modeste – a ainsi droit au logement social alors que le parent n'y est pas éligible, lui (car il ne remplit pas la condition patrimoniale) ; à la réflexion, toutefois, il est sensé pour un parent de chercher au bénéfice de sa progéniture un pied-à-terre bon marché – et temporaire – en vue de mener à bien le cursus académique (organisé par un établissement éloigné géographiquement du domicile familial). On voit mal obliger ce parent à vendre son bien pour lui permettre d'offrir une chance à son enfant de faire un séjour provisoire au sein du parc public. Par contre, ce qui est prohibé, à bon droit, c'est qu'un propriétaire décide, tout en gardant son bien (qu'il mettrait en location par exemple), de prendre une place dans le logement social.

13. Comme pour les logements à loyer d'équilibre⁵, la société de logement tient un registre séparé (et mis à jour chaque année) des demandes de candidatures des biens qu'elle réserve à la location pour étudiants⁶. Généraliste au départ, ce répertoire ne contient plus aujourd'hui que les requêtes afférentes à des « unités de logements collectifs »⁷.

1. Art. 48, al. 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

2. Art. 52, § 1^{er}, al. 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007. Voir également l'art. 52, § 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

3. Art. 3, § 2, al. 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

4. « S'il [l'étudiant] ne dispose pas de revenus, seules les conditions de revenus du ménage qui en a la charge sont prises en considération » (art. 52, § 1^{er}, al. 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007).

5. Art. 44, § 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

6. Art. 49 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

7. Cf. l'art. 29 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2012.

§ 3. *Attribution des logements*

14. Comment sont attribuées les habitations dévolues aux étudiants ? « L'unité de logement » (formule générique retenue vraisemblablement pour désigner à la fois le logement individuel et celui qui fait partie d'un logement collectif) revient tout simplement à l'étudiant dont la demande est la plus ancienne, sans autre forme de priorité de nature sociale¹ ; ce, à l'instar des logements à loyer d'équilibre², à nouveau. La circulaire interprétative signale à cet égard, autres dérogations par rapport au droit commun de la réglementation locative sociale, que l'habitation ne doit pas être proportionnée à la composition du ménage attributaire et que, au demeurant, le refus du logement par ce dernier n'entraîne pas la radiation de la candidature³.

§ 4. *Régime locatif*

15. Contrairement au logement à loyer d'équilibre, dont le régime est directement emprunté à la législation généraliste en matière de bail d'habitation⁴, le logement social étudiant bénéficie d'un bail social type *ad hoc* (depuis 2012)⁵. En bonne logique, la clause contractuelle éventuellement contraire à celui-ci est « inopposable » au locataire⁶ – comme pour le logement social au sens strict⁷, du reste.

Une zone d'ombre demeure : ce contrat-type concerne-t-il tous les logements sociaux pour étudiants, sans distinction (ce que l'on peut comprendre de l'arrêté de 2007⁸), ou se limite-t-il aux unités de logement *collectif* (ce que renseigne le bail lui-même, en son fronton⁹) ? Certains éléments accréditent la seconde thèse¹⁰, mais si celle-ci devait l'emporter, il est permis de se demander quel régime s'appliquerait alors aux logements sociaux *non* collectifs (car les logements sociaux pour étudiants ne se déclinent pas tous sur le mode du collectif, tant s'en faut).

1. Art. 50 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

2. Art. 44, § 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

3. Annexe 2 de la circulaire adressée le 28 novembre 2007 par le Directeur général de la Société wallonne du logement aux sociétés de logement de service public, p. 33.

4. Art. 45, § 1^{er}, al. 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

5. Art. 51, al. 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007. Cf. surtout l'annexe n° 8 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

6. Art. 51, al. 4, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

7. Art. 24, § 7, al. 3, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

8. « La société donne ses unités de logements en location sur base d'un contrat-type de bail repris en annexe 8 du présent arrêté [...] » (art. 51, al. 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007).

9. « La société donne une unité de logement collectif social en location, grâce à l'intervention financière de la Région wallonne » (art. 1^{er}, al. 1^{er}, du bail-type établi par l'annexe n° 8 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007).

10. Voir la combinaison de l'art. 53, al. 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 et de l'art. 7, al. 1^{er}, du bail-type établi par l'annexe n° 8 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

16. De manière générale, le *corpus* juridique applicable aux étudiants présente l'une ou l'autre différence par rapport aux règles en vigueur pour les locataires sociaux *sensu stricto*. D'abord, les premiers ne sont pas tenus de faire élection de domicile dans le logement pris en location¹, contrairement aux seconds².

17. Ensuite, la durée du bail social, pour un étudiant, ne peut excéder un an³ (contre neuf ans dans le régime normal⁴). Il en va de même dans le bail d'habitation privé (pour étudiants)⁵.

Ce bail est cependant « renouvelable »⁶, ce qui se comprend sans peine⁷. Autant de fois que le preneur le désire ? Non : « la société donne en location une unité de logement au même étudiant pour une durée de six ans maximum »⁸.

Aussi court soit le bail étudiant, le locataire a reçu la possibilité de partir avant terme – et même « à tout moment »⁹. Malgré que la durée du bail étudiant soit nettement plus brève que celle du bail social (neuf ans donc¹⁰), la durée du préavis associé au renon du preneur est identique des deux côtés : trois mois¹¹.

18. Quel loyer pour ce public particulier que sont les étudiants ? « Le premier loyer est fixé forfaitairement à 250 euros pour toute unité de logement collectif », énonce l'arrêté de 2007¹². Ce mode forfaitaire de détermination du loyer s'inscrit en total porte-à-faux par rapport à la réglementation afférente aux logements sociaux au sens strict, biens dont le loyer est arrêté en proportion directe des revenus du preneur¹³.

1. Art. 51, al. 5, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 et art. 4, al. 1^{er}, du bail-type établi par l'annexe n° 8 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

2. Art. 4, al. 1^{er}, du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

3. Art. 51, al. 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

4. Art. 6, al. 3, du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

5. Art. 80, al. 1^{er}, du décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

6. Art. 51, al. 1^{er}, *in fine*, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

7. Il aurait été singulier en effet de limiter le contrat de bail social pour étudiant à douze mois, sans possibilité de renouvellement, pour la simple raison qu'il n'existe aucun cursus d'études (ou presque) qui ne dure qu'une seule année. Par la force des choses, le *student* est engagé pour un certain nombre d'années dans son parcours académique et, par voie de conséquence, dans son logement social pour étudiant.

8. Art. 51, al. 6, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

9. Art. 51, al. 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

10. Art. 6, al. 3, du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

11. Art. 51, al. 2, *in fine*, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 et art. 17, al. 1^{er}, du bail-type établi par l'annexe n° 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

12. Art. 53, al. 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

13. Art. 30 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

Inédite dans la réglementation locative sociale, l'expression « premier loyer » renvoie par ailleurs au loyer acquitté en début de bail (au temps zéro en quelque sorte)¹ ; c'est que, par la suite, ce tarif est soumis à indexation².

Qu'en est-il cependant du logement *non* collectif ? Le texte reste muet sur la question malheureusement ; ce qui, au passage, renvoie à question – soulevée plus haut³ – d'une limitation ou non des règles du logement social étudiant aux unités de logement collectif (avec ici, pour le coup, un arrêté⁴ plus restrictif que le contrat-type⁵).

19. Sans que cela relève du régime locatif au sens propre, notons que les dispositions de l'arrêté de 2007 relatives à l'information (du locataire par la S.L.S.P.)⁶, à la motivation (des décisions de celle-ci)⁷ et des voies de recours (contre ces dernières)⁸ s'appliquent bien, par exception, aux logements sociaux pour étudiants⁹.

§ 5. Divers

20. Au vu du texte, l'étudiant semble délié de l'obligation de signer la charte des sociétés et des locataires¹⁰, ce qui peut, assurément, paraître étrange. La durée moindre de son séjour dans le parc public ne devrait pas affranchir le *student* des obligations classiques pesant sur le locataire responsable. Ce, d'autant moins que les habitations sociales pour étudiants sont bien gouvernées, contrairement aux logements à loyer d'équilibre, par un bail-type propre¹¹. Sans compter que la charte est également de nature à procurer à l'intéressé des droits et avantages ; le bailleur doit ainsi répondre dans les dix jours aux plaintes émanant des preneurs, leur offrir des services d'accueil et d'information à des heures et en des lieux accessibles à tous, faciliter leur déménagement éventuel, etc.¹².

1. « Le loyer mensuel *au moment de l'entrée en vigueur du présent bail* est de 250 euros », observe en ce sens l'art. 7, al. 1^{er}, du bail-type établi par l'annexe n° 8 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 (souligné par nous).

2. Art. 53, al. 2, *in fine*, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 et art. 7, al. 2, du bail-type établi par l'annexe n° 8 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

3. Voir Section 3, n° 15.

4. Art. 53, al. 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

5. Art. 7, al. 1^{er}, du bail-type établi par l'annexe n° 8 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 ; voir cependant l'art. 1^{er}, al. 1^{er}, du même bail.

6. Art. 4 et 5 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

7. Art. 6 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

8. Art. 7 à 11 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

9. Art. 47 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

10. Lire en creux les art. 52, § 2, et 53 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 ; de fait, l'art. 2 du même arrêté, le seul qui évoque ladite charte, n'est pas repris.

11. À l'annexe 8 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

12. Voir *supra* Section 2, n° 94.

21. Une dernière réflexion, sur un tout autre plan, peut encore prospérer. L'individu qui arrive au terme de son parcours académique n'est normalement plus éligible à un logement social pour étudiant¹. S'il désire toutefois demeurer au sein du parc public (notamment parce que le premier salaire des jeunes, si ceux-ci ont la chance de trouver du travail, est classiquement peu élevé), peut-il conserver son logement actuel qu'il aura investi affectivement durant plusieurs années et dans lequel il aura plongé ses premières racines d'habitat autonome, ou doit-il alors migrer vers un logement standard ? Plus généralement, l'ex-étudiant doit-il recommencer la file d'attente à partir du tout début pour rester dans le parc public (ce qui impliquerait pour lui de devoir quitter son habitation sociale et de patienter plusieurs longues années dans un secteur privé de l'immobilier totalement exempt de régulation de loyers) ou peut-il par exemple comptabiliser son ancienneté dans le logement social ?

Le texte, malheureusement, n'aborde pas ces questions pourtant cruciales, ce qui dispose à croire que rien n'est spécifiquement aménagé pour le cas de figure de la transition post-études. Conséquence : l'ancien étudiant devra sortir du parc public et se réinscrire. À moins que la figure du logement « spécialement conçu » pour des étudiants, sur la signification duquel l'on s'interrogeait², recouvre cette réalité-là ? Pour rappel³, un tel bien doit être libéré au profit d'un étudiant demandeur s'il est occupé pour l'instant par un individu ne relevant *pas* de cette catégorie⁴. Le flou, malheureusement, demeure.

1. Puisque cette personne n'est plus formellement « inscrite dans une institution d'enseignement secondaire ou supérieur où elle suit les cours qui constituent son activité principale » (art. 1^{er}, 16^o, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007).

2. Voir *supra* Section 2, n^o 120.

3. Voir *supra* Section 2, n^o 111.

4. Art. 24, § 4, al. 1^{er}, 3^o, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

