



Circulaire

aux Sociétés de Logement de Service Public

Référence :
223/AR/JFM/JMV/LBE

2012/N°34

Annexe(s) : 5

Date : 07/11/12

Personne de contact :

Jean-Michel VANNESTE
Tél : 071/20.03.29
Mail : jm.vanneste@swl.be

Objet : Arrêté du Gouvernement wallon du 19/07/2012 modifiant l'AGW du 06/09/2007 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.

Mots-clés : Location, surloyer et mutation.

Circulaire complétant la circulaire 2012/29

La présente circulaire précise les modalités d'application des nouvelles dispositions locatives en matière :

- de surloyer au 01/01/2013 ;
- de mutation volontaire qui permet aux locataires en place d'éviter ce surloyer ;
- de faculté de mutation imposée par les sociétés de logement de service public aux locataires en place.

Elle offre aux sociétés de logement de service public plusieurs modèles de documents dont elles peuvent utilement s'inspirer.



**Référence :**

223/AR/JFM/JMV/LBE.

Annexe(s) : 5**Personne de contact :**

Jean-Michel VANNESTE

Tél : 071/20.03.29

Mail : jm.vanneste@swl.be

Mesdames et Messieurs les Directeurs-gérants,

1. INTRODUCTION

L'arrêté du Gouvernement wallon du 19/07/2012 a introduit des dispositions nouvelles, notamment en matière de surloyer pour chambres excédentaires.

Le contenu détaillé de ces dispositions vous avait été communiqué par la circulaire 2012/29 du 3/10/2012.

Vous aurez sans doute remarqué que la perception du surloyer est suspendue par une demande de mutation.

Aussi serait-il opportun, afin d'éviter au maximum de devoir procéder à une rectification des calculs de loyer pour les locataires qui solliciteraient une mutation après la réception de leur fiche de calcul, d'informer dès à présent l'ensemble des locataires des nouvelles dispositions les concernant.

Considérant la difficulté à laquelle sont confrontées les SLSP pour communiquer à leurs locataires ces règles d'une relative complexité, la Société wallonne du Logement commente ci-après les règles applicables en la matière. Suivent plusieurs modèles de documents dont vous pouvez utilement vous inspirer.

**Référence :**

223/AR/JFM/JMV/LBE.

Annexe(s) : 5**Personne de contact :**

Jean-Michel VANNESTE

Tél : 071/20.03.29

Mail : jm.vanneste@swl.be**2. COMMENTAIRE DES DISPOSITIONS****2.1. LE LOGEMENT PROPORTIONNÉ****2.1.1. DÉFINITION**

Le logement proportionné est défini par l'article 1^{er}, 15° de l'arrêté du 06/09/2007 modifié par l'arrêté du 19/07/2012 comme : «le logement qui comprend un nombre de chambres correspondant à la composition du ménage, soit :

- a) une chambre pour la personne isolée;
- b) une chambre pour le couple marié ou composé de personnes qui vivent ensemble maritalement ;
- c) une chambre supplémentaire pour le couple, marié ou composé de personnes qui vivent maritalement dont l'un des membres a plus de 65 ans ou pour la personne isolée de plus de 65 ans ;
- d) une chambre supplémentaire pour le couple marié ou composé de personnes vivant ensemble maritalement lorsque l'un des membres est handicapé ou, dans les cas spécifiques de même nature, sur décision motivée de la société ;
- e) pour les enfants :
 - 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.

Lors de l'attribution du logement, suite à une nouvelle candidature ou à une mutation et lors de l'application de l'article 35 (surloyer), la société tient compte, pour l'application de l'alinéa 1^{er} [définition du logement proportionné], du ou des enfants bénéficiant de modalités d'hébergement chez l'un ou l'autre des membres du ménage, actées dans un jugement, dans une convention notariée ou dans un accord obtenu par l'entremise d'un médiateur familial agréé.

La société déroge à l'alinéa 1^{er}, sur base d'une décision motivée du Comité d'attribution :

- a) lorsque la composition du ménage requiert un logement de cinq chambres ou plus et que le ménage, candidat locataire, a demandé qu'une dérogation puisse lui être accordée lors de l'introduction de sa candidature.

Cette dérogation se limite à un différentiel d'une chambre et interdit l'introduction d'une demande de mutation pour quitter un logement non proportionné pendant les trois premières années d'occupation du logement ;

- b) lorsque le ménage, candidat locataire, a accepté lors 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, soient dans la même chambre. Cette dérogation interdit l'introduction d'une demande de mutation pour quitter un logement non proportionné pendant les trois premières années d'occupation du logement.

**Référence :**

223/AR/JFM/JMV/LBE.

Annexe(s) : 5**Personne de contact :**

Jean-Michel VANNESTE

Tél : 071/20.03.29

Mail : jm.vanneste@swl.be

c) dans des cas exceptionnels, sur avis conforme du Commissaire de la Société wallonne.

d) pour un ensemble de logements collectifs partageant des espaces communautaires, sur avis conforme du Commissaire de la Société wallonne ».

L'objectif de ces modifications est de permettre à des familles d'occuper au mieux les logements disponibles dans le parc locatif de votre SLSP tout en tenant compte des besoins particuliers de certaines catégories de la population (les personnes âgées, handicapées, isolées, ...).

2.1.2. EN PRATIQUE**2.1.2.1. Remarque préalable**

On observera que le logement proportionné est désormais défini au moyen d'une règle (la formule de calcul), de deux exceptions sollicitées par le candidat-locataire (soit parce que la règle conduit à devoir lui accorder un logement à 5 chambres ou plus, soit parce qu'il souhaite que des enfants plus âgés partagent une même chambre) et d'une faculté de dérogation (cas exceptionnels).¹

2.1.2.2. La règle

Les principales adaptations à la règle antérieurement en vigueur sont les suivantes :

- la chambre supplémentaire pour les ménages dont un des membres a moins de 35 ans est supprimée ;
- une chambre supplémentaire est accordée aux isolés de plus de 65 ans et aux couples dont l'un des membres a plus de 65 ans ;

Note :

Les logements « vieux conjoints » ne comptant qu'une seule chambre pourront être accordés à des personnes (seules ou en couples) de plus de 65 ans, moyennant leur accord, en actionnant la dérogation exceptionnelle avec l'avis conforme du Commissaire de la Société Wallonne du Logement.

Il va de soi que, si la société le souhaite, ces logements pourront être considérés comme des logements à 1 chambre classiques. Aucune dérogation ne devra, dans ce cas, être sollicitée.

- les enfants peuvent, quel que soit leur sexe, partager une même chambre jusqu'à l'âge de 10 ans ;
- deux enfants de même sexe partagent la même chambre quel que soit leur âge, pour autant que l'écart entre leurs dates de naissance ne dépasse pas 5 ans²

¹ Passons sur le cas des logements collectifs pour lesquels les règles de proportionnalité devront être adaptées à chaque situation concrète, dans le respect des impératifs de salubrité.

² L'écart d'âge entre les enfants sera calculé en jours, de date de naissance à date de naissance. La différence ne peut excéder 1824 jours.

**Référence :**

223/AR/JFM/JMV/LBE.

Annexe(s) : 5**Personne de contact :**

Jean-Michel VANNESTE

Tél : 071/20.03.29

Mail : jm.vanneste@swl.be

Cette règle est d'application stricte pour :

- établir le montant du surloyer d'un ménage locataire ;
- qualifier une demande de mutation comme prioritaire en raison de la non proportionnalité du logement occupé.

Pour définir le logement à attribuer, les exceptions et dérogations devront être prises en compte, à la demande expresse du ménage via le formulaire adéquat.

Comment appliquer concrètement la règle ?

Le tableau de calcul ci-après résume la mise en pratique de ces dispositions.

a. Qui prendre en compte ?

On tiendra compte des personnes suivantes :

- les membres du ménage locataire ou candidat, c'est-à-dire ceux qui figurent dans sa composition de ménage ;
- les enfants en droit d'hébergement qui ne figurent pas dans sa composition de ménage.

Pour prendre en compte, à ce titre, les enfants qui ne figurent pas sur la composition de ménage du candidat ou du locataire, il faut :

- qu'ils soient repris comme tels dans un jugement, un acte notarié ou une convention passée devant un médiateur familial agréé (document probant) ;
- que le document précise explicitement que le droit en question couvre au moins une nuit (notion d'hébergement) ;

Seuls seront pris en considération les enfants de moins de 18 ans et les enfants de 18 à 25³ ans sur preuve de la perception d'allocations familiales (par un membre du ménage ou non).⁴

b. Notions d'«adultes » et d'«enfants»

Pour des raisons pratiques, les dispositions relatives aux « enfants » seront appliquées aux seules personnes de moins de 25 ans⁵. Certaines de ces dispositions visant le maintien de deux « enfants » dans une même chambre sur la base du seul critère de différence d'âge, il est difficilement concevable de se fonder sur une acception trop large de ce terme, qui aurait pour conséquence de prolonger indéfiniment le statut d'enfant. A l'inverse, une acception trop restrictive (descendant au 1^{er} degré du locataire) conduirait, dans bien des cas, à augmenter sans motif raisonnable, le nombre de chambres.

³ Seront pris en compte pour le calcul de ces âges, les dates anniversaires des 18 et des 25 ans.

⁴ Le droit d'hébergement est en effet indissociable de l'obligation faite à tout parent d'entretenir ses enfants. Il ne peut par ailleurs être invoqué indéfiniment. Passé l'âge de la majorité, l'enfant peut solliciter son inscription dans la candidature en tant que membre du ménage (avec obligation de se domicilier dans le logement), voire comme candidat au bail.

⁵ Seront pris en compte pour le calcul de ces âges, les dates anniversaires des 18 et des 25 ans.

**Référence :**

223/AR/JFM/JMV/LBE.

Annexe(s) : 5**Personne de contact :**

Jean-Michel VANNESTE

Tél : 071/20.03.29

Mail : jm.vanneste@swl.be

c. Comment compter le nombre de chambres ?

Le ménage compte une seule personne		
Une chambre pour l'isolé		1 chambre
Une chambre supplémentaire pour l'isolé de plus de 65 ans	+ 1 chambre chambre
TOTAL	 chambre(s)
Le ménage compte plusieurs personnes		
Le couple		
1 chambre par couple	Nombre de couple(s) : x 1 chambre = chambre(s)	
1 chambre supplémentaire pour le couple dont une personne au moins est handicapée	Nombre de couple(s) concerné(s) : x 1 chambre = chambre(s)	
1 chambre supplémentaire pour le couple dont l'un des membres a plus de 65 ans	Nombre de couple(s) concerné(s) : x 1 chambre = chambre(s)	
Les autres adultes		
1 chambre par adulte seul de plus de 25 ans	Nombre d'adultes supplémentaires : x 1 chambre = chambre(s)	
Les enfants		
1 chambre par enfant	Nombre d'enfants : x 1 chambre = chambre(s)	
	Total A = chambre(s)
B	2 enfants partagent la même chambre (sauf si l'un d'entre eux est handicapé) lorsque : ➤ ces 2 enfants ont moins de 10 ans	Nombre de paire(s) d'enfants de – de 10 ans : x 1 chambre = chambre(s)
	➤ au moins un de ces deux enfants a plus de 10 ans pour autant: • qu'ils soient de même sexe et • qu'il y ait maximum 5 ans d'écart entre eux ⁶	Nombre de paire d'enfants concernés : x 1 chambre = chambre(s)
	Total B = chambre(s)
TOTAL	Total A – Total B = chambre(s)

⁶ L'écart d'âge entre les enfants sera calculé en jours, de date de naissance à date de naissance. La différence ne peut excéder 1824 jours.

**Référence :**

223/AR/JFM/JMV/LBE.

Annexe(s) : 5**Personne de contact :**

Jean-Michel VANNESTE

Tél : 071/20.03.29

Mail : jm.vanneste@swl.be

Le logement sous-occupé⁷ est défini comme le logement qui compte au minimum une chambre de plus que celui défini par la règle générale ci-dessus.

2.1.2.3. Les exceptions

Les demandeurs de mutation et les candidats-locataires peuvent solliciter l'application d'exceptions à la règle. La demande d'application de ces exceptions devra figurer explicitement dans le formulaire de demande de mutation ou de candidature. Si tel est le cas, la SLSP devra en tenir compte lors de l'attribution des logements, à l'exception des demandes qui se révéleraient, en raison de la conformation du logement à attribuer, constitutives d'une situation de surpeuplement en regard de la norme applicable⁸.

Ces exceptions peuvent être sollicitées dans deux cas :

- a) lorsque le ménage accepte que deux enfants de même sexe et de plus de 10 ans partagent une même chambre, quelle que soit leur différence d'âge ;
- b) lorsque la composition du ménage requiert un logement de cinq chambres ou plus. Cette dérogation se limite à un différentiel d'une chambre.

A noter que :

- l'usage de ces deux exceptions peut être cumulé (dans les limites de la salubrité, bien entendu) ;
- l'application effective d'une ou des deux exceptions en faveur d'un demandeur empêche celui-ci d'introduire une demande de mutation pour quitter un logement non proportionné pendant les trois premières années d'occupation de ce logement. Il conviendra donc d'attirer l'attention des demandeurs de mutation et candidats-locataires sur ce point.

2.1.2.4. Les dérogations

Deux dérogations à ce mécanisme (règle + exceptions) existent néanmoins :

- a) dans des cas exceptionnels, sur avis conforme du Commissaire de la Société wallonne du Logement : compte tenu des nouvelles règles de calcul du logement proportionné, cette dérogation ne devrait plus être invoquée que dans de rares situations très spécifiques.
- b) pour un ensemble de logements collectifs partageant des espaces communautaires, sur avis conforme du Commissaire de la Société wallonne du Logement : cette dérogation constitue une règle spécifique applicable à des logements au profil particulier. Elle devra être sollicitée préalablement à la première mise en location.

⁷ AGW 06/09/2007 modifié par AGW 19/07/2012, article 1^{er} 15^o bis. On relèvera que cette définition, valable pour l'application de l'AGW du 19/07/2012, diffère de celle fixée par le Code wallon du logement et de l'habitat durable (art. 1^{er}, 18^o).

⁸ Arrêté du Gouvernement Wallon du 30/08/2007

**Référence :**

223/AR/JFM/JMV/LBE.

Annexe(s) : 5**Personne de contact :**

Jean-Michel VANNESTE

Tél : 071/20.03.29

Mail : jm.vanneste@swl.be**2.2. CONSÉQUENCES D'UN LOGEMENT NON PROPORTIONNÉ****2.2.1. LOGEMENT SUR-OCCUPÉ**

Si le nombre de chambres auxquelles peut prétendre le locataire est supérieur au nombre de chambres dont il dispose réellement, alors son logement est sur-occupé. Il peut solliciter une demande de mutation qui sera prise en compte dans l'ordre des priorités à la mutation fixé par l'article 21. Toutefois, les ménages qui auraient obtenu un logement grâce à une exception à la règle du logement proportionné ne pourront introduire leur demande durant les 3 premières années d'occupation dudit logement (voir 2.1.1.3).

2.2.2. LOGEMENT SOUS-OCCUPÉ

Pour rappel, le logement sous-occupé⁹ est défini comme le logement qui compte au minimum une chambre de plus que celui défini par la règle générale exposée ci-avant au point 2.1.2.2.

Plusieurs mesures visent à inciter les ménages en sous-occupation à demander une mutation vers un logement proportionné. Il s'agit dans tous les cas :

- d'une **priorité** à la mutation ;
- du **surloyer** pour chambre(s) excédentaire(s).

Par ailleurs, selon le type de bail souscrit par le locataire, la SLSP disposera d'une faculté **d'imposer** une mutation, le refus entraînant, le cas échéant, la fin du bail. Le tableau en annexe 1 synthétise les différentes situations de mutation qui sont décrites ci-après.

2.2.2.1. Demande de mutation**2.2.2.1.1. Principes**

Le locataire dont le logement est sous-occupé peut demander une mutation vers un logement proportionné. Il sera fait droit à cette demande selon l'ordre des priorités visé à l'article 21.

Cette demande de logement proportionné porte sur l'ensemble du territoire d'action de la SLSP. Les souhaits éventuels portant sur une commune, section de commune ou quartier ne doivent pas être pris en considération. Il en va de même des éventuelles distinctions entre maison et appartement, avec garage ou jardin.

Le locataire peut refuser une première proposition de logement proportionné. Dans ce cas, une deuxième proposition¹⁰ devra lui être faite ultérieurement. Sa demande sera radiée dès le refus de cette seconde proposition. Aucune dérogation à cette radiation ne peut intervenir. Le locataire ne pourra introduire une nouvelle demande qu'après une période de 6 mois à dater du jour de la notification de l'attribution d'un logement (art. 17).

⁹ AGW 06/09/2007 modifié par AGW 19/07/2012, article 1^{er} 15^o bis. On relèvera que cette définition, valable pour l'application de l'AGW du 19/07/2012, diffère de celle fixée par le Code wallon du Logement et de l'habitat durable (art. 1^{er}, 18^o).

¹⁰ Cette proposition ultérieure ne pourra bien évidemment pas porter sur le même logement.

**Référence :**

223/AR/JFM/JMV/LBE.

Annexe(s) : 5**Personne de contact :**

Jean-Michel VANNESTE

Tél : 071/20.03.29

Mail : jm.vanneste@swl.be

A noter que la première demande de mutation interdit à la SLSP de réclamer un surloyer. Le surloyer sera cependant applicable dès le mois qui suit le refus de la deuxième proposition (art. 35). Le surloyer restera d'application même si le locataire introduit une nouvelle demande de mutation au terme de la période d'interdiction de 6 mois consécutive à son second refus.

2.2.2.1.2. Modalités de la mutation

Les conditions offertes aux demandeurs de mutation qui acceptent une proposition de logement proportionnée faite par la société de logement en suite de leur demande varient selon le type de bail qu'ils ont souscrit, ainsi que le nombre de chambres du logement qu'ils quittent. Selon ces critères, des avantages seront accordés quant à la durée du bail, au loyer exigible et à l'accompagnement du déménagement.

a) le bail a été signé avant le 01/01/2008

Le logement quitté comptait :

➤ 2 chambres :

un nouveau bail (bail social type modifié par l'annexe à l'AGW du 19/07/2012) d'une durée de 9 ans ;¹¹

➤ 3 chambres ou plus :

✓ loyer limité à ce que le locataire aurait payé en restant dans son logement initial ;

✓ bail à durée indéterminée (modèle annexé à l'arrêté ministériel du 15/06/2001) ;

✓ d'un accompagnement au déménagement.

b) le bail a été signé à partir du 01/01/2008

Nouveau bail pour la durée restante des 9 ans en cours ou pour une nouvelle période de 9 ans si la période précédente est arrivée à échéance (droit d'habitat).

2.2.2.2. Surloyer pour chambres excédentaires**2.2.2.2.1. Montant du surloyer**

Le surloyer est désormais progressif et applicable dès la première chambre excédentaire. Son montant est de :

- 25 euros pour une chambre excédentaire ;
- 60 euros pour deux chambres excédentaires ;
- 100 euros pour trois chambres excédentaires ;
- 150 euros pour quatre chambres excédentaires ou plus.

¹¹ Pour les locataires dont le bail était à durée indéterminée, le droit d'habitat des locataires qui muteraient pour la première fois sera de 9 ans.



Référence :
223/AR/JFM/JMV/LBE.

Annexe(s) : 5

Personne de contact :
Jean-Michel VANNESTE
Tél : 071/20.03.29
Mail : jm.vanneste@swl.be

2.2.2.2.2. **Situations qui dispensent de payer ce surloyer**

Le surloyer n'est pas exigible :

- si un membre du ménage est **handicapé**

ou

- si le locataire introduit une **demande de mutation** vers un logement proportionné à la taille de son ménage.

2.2.2.3. **Mutation imposée**

Pour permettre l'accès à un logement social aux nombreuses familles en attente, les sociétés de logement ont la faculté d'imposer aux ménages sous occupant les plus grands logements une mutation vers un logement proportionné.

1. Le ménage sous-occupe un logement à 3 chambres ou moins

Aucune mutation ne peut être imposée par la SLSP¹².

2. Le ménage sous-occupe un logement à 4 chambres et plus

➤ **Le bail a été conclu avant le 01/01/2008 :**

- ✓ Si le ménage compte une personne de plus de 70 ans ou une personne handicapée :

Aucune mutation ne peut être imposée par la SLSP

- ✓ Si le ménage ne compte aucune personne âgée de plus de 70 ans ou handicapée :

La société de logement peut imposer la mutation vers un logement proportionné. Elle devra faire jusqu'à deux propositions successives de logement situés dans la commune (« nouvelle commune ») du logement occupé par le locataire

⇒ Si le locataire accepte l'une de ces propositions, il bénéficiera :

- d'un nouveau bail pour une durée de 9 ans (droit d'habitat) ;¹³
- d'un loyer limité à ce qu'il aurait payé en restant dans son logement initial ;
- d'un accompagnement lors de son déménagement.

⇒ Si le locataire refuse ces deux propositions, son bail sera résilié moyennant un préavis de trois mois.

¹² Compte tenu du fait que le droit d'habitat instauré par l'AGW du 19/07/2012 s'applique à tous les locataires entrés à partir du 01/01/2008, les SLSP ne pourront faire valoir, à l'encontre de locataires ayant signé un bail entre le 01/01/2008 et le 31/12/2012, les éventuelles dispositions du bail en matière de congé qui seraient contraires au droit d'habitat.

¹³ En effet, pour les locataires dont le bail était à durée indéterminée, le droit d'habitat des locataires qui muteraient pour la première fois sera de 9 ans.

**Référence :**

223/AR/JFM/JMV/LBE.

Annexe(s) : 5**Personne de contact :**

Jean-Michel VANNESTE
 Tél : 071/20.03.29
 Mail : jm.vanneste@swl.be

➤ **Le bail a été conclu à partir du 01/01/2008 :**

- ✓ Si le ménage compte une personne de plus de 70 ans ou une personne handicapée, aucune mutation ne peut être imposée par la SLSP ;
- ✓ Si le ménage ne compte aucune personne âgée de plus de 70 ans ou handicapée, la société de logement peut imposer la mutation vers un logement proportionné. Elle devra faire jusqu'à deux propositions successives de logements situés dans la commune (« nouvelle commune ») du logement occupé par le locataire.
 - ⇒ Si le locataire accepte l'une de ces propositions, il bénéficiera d'un nouveau bail pour la durée restante des 9 ans en cours ou pour une nouvelle période de 9 ans si la période précédente est arrivée à échéance (droit d'habitat).
 - ⇒ Si le locataire refuse ces deux propositions, son bail sera résilié au 1^{er} janvier qui suit l'expiration d'un triennat ou à l'expiration de la période de 9 ans pour laquelle le bail a été conclu, moyennant un préavis de 6 mois.

3. MODÈLES DE DOCUMENTS

En fonction de votre politique de communication envers les locataires et/ou des moyens de traitement à votre disposition, vous pourrez opter pour l'une des trois possibilités suivantes :

➤ 1^{ère} possibilité : une information générale (annexe 2)

Un seul type de courrier est adressé à tous les locataires (ou aux seuls locataires sous-occupant leur logement au sens des dispositions applicables en matière de logement proportionné au 01/01/2013).

Il contient une information générale et renvoie pour le surplus aux services de la SLSP, lesquels les informeront plus complètement sur demande.

➤ 2^{ème} possibilité : une information complète (annexe 3)

Un document plus complet est adressé à tous les locataires (ou aux seuls locataires sous-occupant leur logement au sens des dispositions applicables en matière de logement proportionné au 01/01/2013).

Ce document contient une arborescence renvoyant le locataire au cadre contenant les informations relatives à sa situation spécifique.

Dans ce cas, il revient au locataire de vérifier lui-même si le logement qu'il occupe est proportionné, ainsi que, le cas échéant, le montant du surloyer dont il devra s'acquitter s'il ne demande pas de mutation.

**Référence :**

223/AR/JFM/JMV/LBE.

Annexe(s) : 5**Personne de contact :**

Jean-Michel VANNESTE
 Tél : 071/20.03.29
 Mail : jm.vanneste@swl.be

➤ 3^{ème} possibilité : une information individualisée (annexe 4)

La société identifie préalablement les locataires concernés par un éventuel surloyer.

Elle trie les différents locataires selon leur situation (voir arborescence).

Elle transmet à chaque locataire concerné le document explicatif qui le concerne (parmi les 8 modèles) après avoir indiqué le logement proportionné, le nombre de chambres excédentaires, ainsi que le surloyer susceptible de lui être réclamé.

Il va de soi que, dans l'éventualité où vous opteriez pour une communication générale (1^{ère} possibilité), les autres documents (deuxième et troisième possibilités) pourront utilement servir de support aux membres de votre personnel appelés à répondre aux questions ponctuelles de vos locataires, l'ensemble des dispositions réglementaires y étant synthétisé de la façon la plus accessible.

Par ailleurs, vous trouverez (en annexe 5) un modèle de talon-réponse que nous vous conseillons d'annexer à la formule d'information que vous aurez choisie. Celui-ci prévoit une date limite de réponse afin de pouvoir gérer de manière efficace les demandes de mutations qui seront introduites.

Pour toute information complémentaire, je vous invite à contacter :

Madame Audrey CASTERMAN (Tél : 071/20.02.17 - Fax : 071/20.03.30) ;
 Madame Anne-Sophie COLSON (Tél : 071/20.03.94 - Fax : 071/20.03.30) ;
 Monsieur Benoît GAUTHIER (Tél : 071/20.02.99 - Fax : 071/20.03.30) ;
 Monsieur Jean-Michel VANNESTE (Tél : 071/20.03.29 - Fax : 071/20.03.30) ;
 Monsieur Edgar FEYEN (Tél : 071/20.04.91 - Fax : 071/20.03.30).

Je vous prie d'agréer, Mesdames et Messieurs les Directeurs-gérants, l'expression de mes meilleurs sentiments.

Le Directeur général,

Alain ROSENOER

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES CAS DE MUTATIONS DE LOGEMENTS A PARTIR DE 2013									
membre handicapé	bail	mutation		Nombre de chambres					
				1	2	3	4 et +		
non	avant le 01.01.2008	demandée		1	2	3	4 et +	droit d'habitat de 9 ans dès mutation	<ul style="list-style-type: none"> • bail à durée indéterminée • limitation à l'ancien loyer • accompagnement au déménagement
								si 2 refus => surloyer	
		imposée (facultatif)		- de 70 ans	1	2	3	4 et +	<ul style="list-style-type: none"> • droit d'habitat de 9 ans dès mutation • limitation à l'ancien loyer • accompagnement au déménagement
									si 2 refus => préavis de 3 mois
	+ de 70 ans		1	2	3	4 et +	si 2 refus => préavis de 3 mois		
							si 2 refus => préavis de 3 mois		
	à partir du 01.01.2008		demandée		1	2	3	4 et +	droit d'habitat pour le reste de la durée du bail initial
									si 2 refus => surloyer
imposée (facultatif)			- de 70 ans	1	2	3	4 et +	droit d'habitat pour le reste de la durée du bail initial	
								si 2 refus => préavis de 6 mois	
+ de 70 ans		1	2	3	4 et +	si 2 refus => préavis de 6 mois			
						si 2 refus => préavis de 6 mois			
oui									

2 propositions successives pour tout le monde, dans le territoire du ressort de la slsp pour les mutations demandées, dans la commune (« nouvelle commune ») du logement quitté pour les mutations imposées.

Madame, Monsieur,

Au 1^{er} janvier 2013, un nouvel arrêté du Gouvernement wallon organisant la location des logements publics gérés par la SWL ou les SLSP entrera en vigueur.

Le contexte de ce changement nécessaire est celui de l'augmentation du nombre de demandes de logements publics, spécialement pour les grandes familles, et l'offre malheureusement toujours insuffisante.

Ce document a pour but de vous présenter les modifications qui pourraient toucher votre ménage dès le 1^{er} janvier 2013.

I. Quel est le logement proportionné à la taille de votre ménage ?

Le défi dans ce cadre est de permettre à des familles d'occuper au maximum les logements disponibles dans le parc locatif de votre SLSP tout en tenant compte des besoins particuliers de certaines catégories de la population (les personnes âgées, handicapées, isolées...).

Comme vous le savez déjà, votre composition familiale et plus particulièrement le nombre et l'âge des membres de votre ménage sont pris en compte pour calculer la taille du logement que la règle prévoit pour vous.

A partir du 1er janvier prochain, la règle du logement proportionné sera modifiée comme suit :

- la chambre supplémentaire pour le couple dont un des membres a moins de 35 ans est supprimée ;
- le couple dont un des membres a plus de 65 ans se verra attribuer deux chambres ;
- il en va de même pour la personne isolée de plus de 65 ans qui obtiendra également une chambre supplémentaire ;
- deux enfants partageront une seule chambre :
 - o s'ils ont tous deux moins de 10 ans (quel que soit leur sexe) ;
 - o lorsque au moins l'un d'entre eux a + de 10 ans, s'ils sont de même sexe et avec maximum 5 ans d'écart.

Par contre, ces trois éléments de l'ancienne règle demeurent inchangés :

- o la personne isolée conserve évidemment sa propre chambre ;
- o l'enfant reconnu handicapé (par le SPF Sécurité Sociale : attestation de la « Vierge Noire ») aura toujours droit à une chambre individuelle
- o le couple dont un membre est reconnu handicapé (par le SPF Sécurité Sociale : attestation de la « Vierge Noire ») se verra toujours attribuer deux chambres ;

Remarques :

On tiendra compte des personnes suivantes :

- les membres du ménage locataire ou candidat, soit ceux qui figurent dans sa composition de ménage
- les enfants en droit d'hébergement qui ne figurent pas dans sa composition de ménage

Pour prendre en compte, à ce titre, les enfants qui ne figurent pas sur la composition de ménage du candidat ou du locataire, il faut :

- qu'ils soient repris comme tels dans un jugement, un acte notarié ou une convention passée devant un médiateur familial agréé (document probant) ;
- que le document précise explicitement que le droit en question couvre au moins une nuit (notion d'hébergement) ;

Seuls seront pris en considération les enfants de moins de 18 ans et les enfants de 18 à 25 ans sur preuve de la perception d'allocations familiales (par un membre du ménage ou non).

Si vous pensez que votre situation n'est pas prise en compte dans les éléments qui précèdent, vous pouvez vous adresser à votre société de logement qui vous aidera à comprendre ces nouvelles dispositions.

- Si le nombre de chambres auquel vous pouvez prétendre est égal au nombre de chambres dont vous disposez réellement, alors votre logement est proportionné. => Aucune des modifications qui suit ne vous concerne. Votre situation demeure inchangée.
- Si le nombre de chambre auquel vous pouvez prétendre est supérieur au nombre de chambres dont vous disposez réellement, alors votre logement est « sur-occupé ». => vous remplissez les conditions pour la demande de mutation prioritaire (déménagement vers un autre logement proportionné).
- Si le nombre de chambres auquel vous pouvez prétendre est inférieur au nombre de chambres dont vous disposez réellement, alors votre logement est « sous-occupé », il n'est donc pas proportionné. Dans ce cas, les deux points qui suivent vous concernent :

II. Votre logement n'est pas proportionné, que se passe-t-il ?

A) La société, à partir du 1^{er} janvier 2013, vous réclamera un supplément de loyer (surloyer).

L'objectif de cette nouvelle mesure est d'inciter les ménages en sous-occupation à demander une mutation vers un logement plus petit.

Ce surloyer est désormais **progressif** et applicable d'office **dès la première chambre excédentaire** :

- 25 euros pour une chambre excédentaire
- 60 euros pour deux chambres excédentaires
- 100 euros pour trois chambres excédentaires
- 150 euros pour quatre chambres excédentaires ou plus.

Attention ! Comme c'était déjà le cas auparavant, vous serez dispensé de ce surloyer si votre ménage comporte un membre reconnu handicapé par le SPF Sécurité Sociale (attestation de la « Vierge Noire »).

B) Vous pouvez éviter le surloyer en introduisant une demande de mutation au sein de votre société.

Vous ne paierez pas le surloyer si vous faites la démarche d'introduire auprès de votre société, **avant le 1^{er} janvier 2013**, une demande de mutation pour un logement proportionné.

Votre demande portera alors sur l'ensemble du territoire géré par votre société qui vous fera deux propositions successives de logements, au fur et à mesure de leur libération.

Attention : Dans ce cadre et afin d'être prises en compte, toutes les demandes de mutation qui auraient été introduites auparavant devront également être renouvelées avant le 1^{er} janvier 2013.

Si vous acceptez une proposition de logement, vous signerez un nouveau bail selon les modalités et aux conditions qui vous seront expliquées par les services compétents de votre société de logement.

Si vous refusez les deux propositions de logement :

- votre demande sera radiée et vous ne pourrez réintroduire une nouvelle demande de mutation qu'après un délai de 6 mois ;
- le surloyer pour chambres excédentaires sera d'application le 1^{er} jour du mois qui suit votre refus de logement. Toute nouvelle demande de mutation ne suspendra plus le paiement du surloyer.

C) Si vous occupez un grand logement (4 chambres ou plus), votre société pourra vous imposer une mutation.

Etant donné la forte demande en logements de taille importante, la nouvelle réglementation prévoit que les sociétés peuvent imposer à leurs locataires qui sous occupent leur grand logement (4 chambres ou plus) de déménager vers un logement plus petit.

Dans ce cas, la société doit vous proposer un logement situé sur **l'entité (nouvelle commune après fusion) où vous résidez actuellement.**

Si vous acceptez une proposition de logement, vous signerez un nouveau bail selon les modalités et aux conditions qui vous seront présentées par les services compétents de votre société de logement.

Si vous refusez deux propositions de logement, votre bail sera résilié moyennant le préavis légal prévu par cette nouvelle réglementation.

Toutefois cette règle ne s'applique pas lorsque le ménage compte une **personne âgée de plus de 70 ans** ou **handicapée.**

III. Vous avez d'autres questions

Si vous avez encore des questions, deux interlocuteurs sont à votre service :

1. Votre société de logement (SLSP)
2. La Société Wallonne du Logement (SWL) + coordonnées

Nous espérons que cette information vous aura été utile.

Soyez assurés que le secteur du logement public met tout en œuvre pour favoriser votre bien-être au sein de votre logement.

Madame, Monsieur,

Au 1^{er} janvier 2013, de nouvelles règles sur la location des logements sociaux en Région wallonne entreront en vigueur.

En tant que locataire, vous êtes directement concerné par celles-ci puisqu'elles portent, notamment, sur la notion de logement proportionné et les montants de suppléments de loyer à payer lorsque le logement est sous-occupé.

1. Logement proportionné

Comme vous le savez déjà, votre composition familiale et plus particulièrement le nombre et l'âge des membres de votre ménage sont pris en compte pour calculer la taille du logement que la règle prévoit pour vous.

A partir du 1er janvier prochain, la règle du logement proportionné sera modifiée comme suit :

- la chambre supplémentaire pour le couple dont un des membres a moins de 35 ans est supprimée ;
- le couple dont un des membres a plus de 65 ans se verra attribuer deux chambres ;
- il en va de même pour la personne isolée de plus de 65 ans qui obtiendra également une chambre supplémentaire ;
- deux enfants partageront une seule chambre :
 - o s'ils ont tous deux moins de 10 ans (quel que soit leur sexe) ;
 - o lorsque au moins l'un d'entre eux a + de 10 ans, s'ils sont de même sexe et avec maximum 5 ans d'écart.

Par contre, ces trois éléments de l'ancienne règle demeurent inchangés :

- o la personne isolée conserve évidemment sa propre chambre ;
- o l'enfant reconnu handicapé (par le SPF Sécurité Sociale : attestation de la « Vierge Noire ») aura toujours droit à une chambre individuelle
- o le couple dont un membre est reconnu handicapé (par le SPF Sécurité Sociale : attestation de la « Vierge Noire ») se verra toujours attribuer deux chambres ;

Remarques :

On tiendra compte des personnes suivantes :

- les membres du ménage locataire ou candidat, soit ceux qui figurent dans sa composition de ménage
- les enfants en droit d'hébergement qui ne figurent pas dans sa composition de ménage

Pour prendre en compte, à ce titre, les enfants qui ne figurent pas sur la composition de ménage du candidat ou du locataire, il faut :

- qu'ils soient repris comme tels dans un jugement, un acte notarié ou une convention passée devant un médiateur familial agréé (document probant) ;
- que le document précise explicitement que le droit en question couvre au moins une nuit (notion d'hébergement) ;

Seuls seront pris en considération les enfants de moins de 18 ans et les enfants de 18 à 25 ans sur preuve de la perception d'allocations familiales (par un membre du ménage ou non).

Suivant cette nouvelle règle, vous pouvez savoir si votre logement est proportionné.

Si vous pensez que votre situation n'est pas prise en compte dans les éléments qui précèdent, vous pouvez vous adresser à votre société de logement qui vous aidera à comprendre ces nouvelles dispositions.

Si le nombre de chambres auquel vous pouvez prétendre est inférieur au nombre de chambres dont vous disposez réellement, alors votre logement est « sous-occupé », il n'est donc pas proportionné.

2. Surloyer

Si votre logement n'est pas sous-occupé, vous n'êtes pas concernés par cette nouvelle mesure.

Si le logement que vous occupez comporte un nombre de chambres plus élevé que celui que la nouvelle règle prévoit pour vous, vous devrez payer un supplément de loyer.

Ce surloyer varie désormais suivant le nombre de chambres inoccupées et est applicable d'office dès la première chambre en trop :

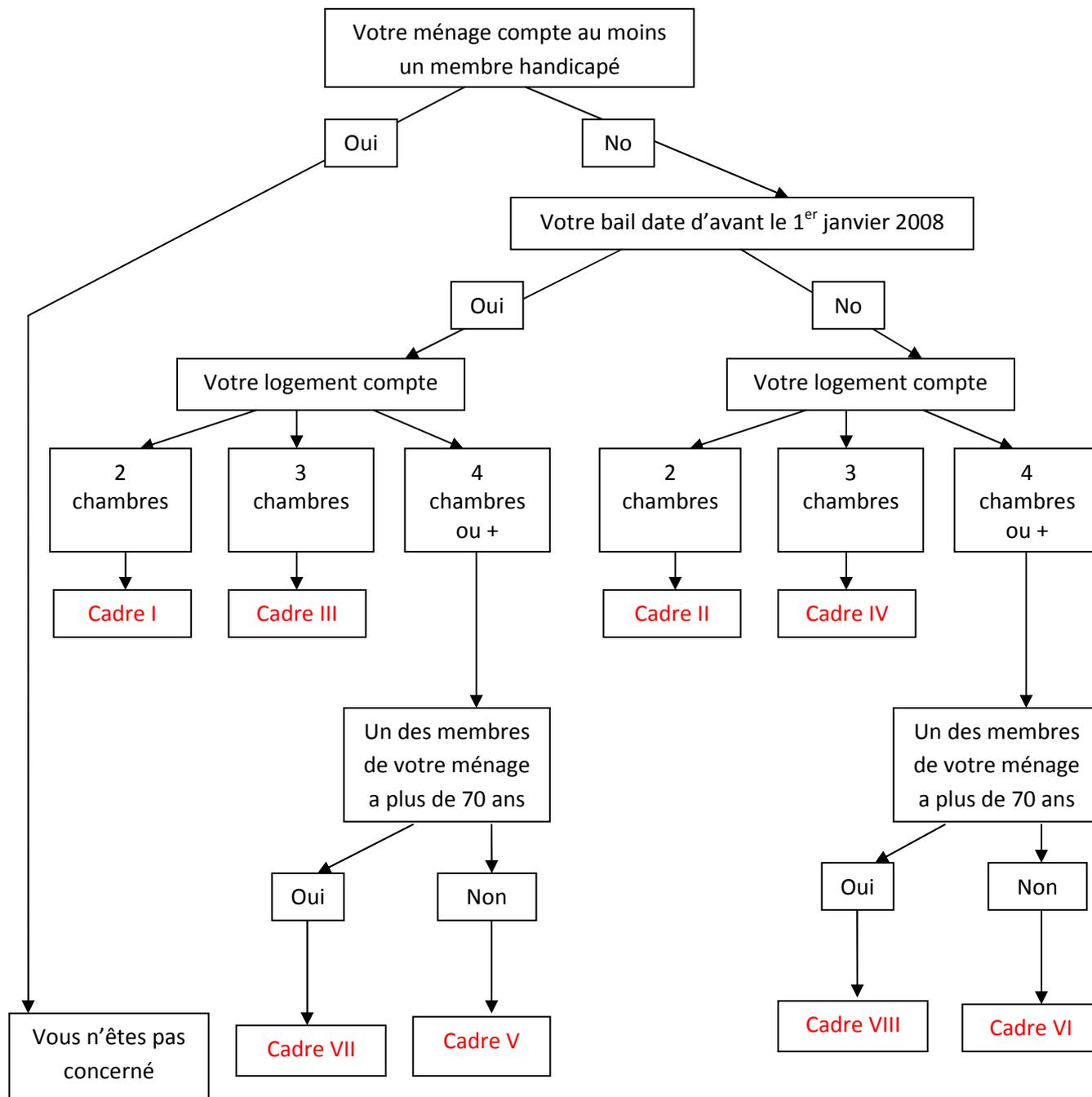
- 25 euros pour une chambre excédentaire
- 60 euros pour deux chambres excédentaires
- 100 euros pour trois chambres excédentaires
- 150 euros pour quatre chambres excédentaires ou plus.

Attention ! Comme c'était déjà le cas auparavant, vous serez dispensé de ce surloyer si votre ménage comporte un membre reconnu handicapé par le SPF Sécurité Sociale (attestation de la « Vierge Noire »).

Toutefois, vous pouvez éviter ce surloyer en introduisant, dès maintenant, une demande de mutation pour un logement proportionné.

Attention : Afin d'être prises en compte, toutes les demandes de mutation qui auraient été introduites auparavant devront également être renouvelées avant le 1er janvier 2013.

Dans ce cadre, vous pouvez bénéficier, selon votre situation, de mesures favorables. Le schéma ci-dessous vous indiquera, dans les pages suivantes, le cadre contenant les mesures qui vous concernent.



CADRE I

- Le logement proportionné à votre ménage doit comporter 1 chambre ;
- Vous occupez un logement à 2 chambres et vous avez donc 1 chambre en trop ;
- Au 1er janvier 2013, la société vous réclamera un surloyer de 25 €.

Toutefois, vous pouvez éviter ce surloyer en introduisant, dès maintenant, une demande de mutation pour un logement proportionné.

Votre demande portera d'office sur l'ensemble du territoire géré par votre société.

A partir du 1er janvier 2013, vous aurez droit à deux propositions de logement successives, la première pouvant être refusée :

- si vous acceptez une des deux propositions, vous signerez un nouveau bail qui vous garantira un droit d'habitat de 9 ans dans le logement social ;
- si vous n'acceptez aucune des deux propositions :
 - o votre demande sera radiée et vous ne pourrez réintroduire une nouvelle demande de mutation qu'après un délai de 6 mois
 - o vous pourrez conserver votre logement actuel mais le supplément de loyer sera exigible dès le 1er jour du mois qui suit votre second refus. Toute nouvelle demande de mutation ne suspendra plus le paiement du surloyer.

En l'absence de réaction de votre part, je vous rappelle que le surloyer pour chambre excédentaire vous sera appliqué d'office au 1^{er} janvier 2013.

CADRE II

- Le logement proportionné à votre ménage doit comporter 1 chambre ;
- Vous occupez un logement à 2 chambres et vous avez donc 1 chambre en trop ;
- Au 1^{er} janvier 2013, la société vous réclamera un surloyer de 25 €.

Toutefois, vous pouvez éviter ce surloyer en introduisant, dès maintenant, une demande de mutation pour un logement proportionné.

Votre demande portera d'office sur l'ensemble du territoire géré par votre société.

A partir du 1^{er} janvier 2013, vous aurez droit à deux propositions de logement successives, la première pouvant être refusée :

- si vous acceptez une des deux propositions, vous signerez un nouveau bail dont le terme restera celui de votre bail actuel ;
- si vous n'acceptez aucune des deux propositions :
 - o votre demande sera radiée et vous ne pourrez réintroduire une nouvelle demande de mutation qu'après un délai de 6 mois
 - o vous pourrez conserver votre logement actuel jusqu'au terme de votre bail mais le supplément de loyer sera exigible dès le 1^{er} jour du mois qui suit votre second refus. Toute nouvelle demande de mutation ne suspendra plus le paiement du surloyer.

En l'absence de réaction de votre part, je vous rappelle que le surloyer pour chambre excédentaire vous sera appliqué d'office au 1^{er} janvier 2013.

CADRE III

- votre logement n'est pas proportionné à votre ménage;
- vous occupez un logement à 3 chambres et vous avez donc une ou deux chambre(s) en trop ;
- au 1^{er} janvier 2013, la société vous réclamera un surloyer correspondant au nombre de chambres inoccupées (voir page 2 ci-avant).

Toutefois, vous pouvez éviter ce surloyer en introduisant, dès maintenant, une demande de mutation pour un logement proportionné.

Votre demande portera d'office sur l'ensemble du territoire géré par votre société.

A partir du 1^{er} janvier 2013, vous aurez droit à deux propositions de logement successives, la première pouvant être refusée.

Si vous acceptez une des deux propositions, vous bénéficierez des avantages suivants :

- un nouveau bail à durée indéterminée et aux mêmes conditions que votre bail actuel ;
- un loyer limité à ce que vous auriez payé en restant dans votre logement actuel ;
- un accompagnement de notre société lors de votre déménagement et de votre installation dans le nouveau logement.

Si vous n'acceptez aucune des deux propositions :

- votre demande sera radiée et vous ne pourrez réintroduire une nouvelle demande de mutation qu'après un délai de 6 mois
- vous pourrez conserver votre logement actuel mais le supplément de loyer sera exigible dès le 1^{er} jour du mois qui suit votre second refus. Toute nouvelle demande de mutation ne suspendra plus le paiement du surloyer.

En l'absence de réaction de votre part, je vous rappelle que le surloyer pour chambre excédentaire vous sera appliqué d'office au 1^{er} janvier 2013.

CADRE IV

- votre logement n'est pas proportionné à votre ménage;
- vous occupez un logement à 3 chambres et vous avez donc une ou deux chambre(s) en trop ;
- au 1^{er} janvier 2013, la société vous réclamera un surloyer correspondant au nombre de chambres inoccupées (voir page 2 ci-avant).

Toutefois, vous pouvez éviter ce surloyer en introduisant, dès maintenant, une demande de mutation pour un logement proportionné.

Votre demande portera d'office sur l'ensemble du territoire géré par votre société.

A partir du 1^{er} janvier 2013, vous aurez droit à deux propositions de logement successives, la première pouvant être refusée.

Si vous acceptez une des deux propositions, vous signerez un nouveau bail dont le terme restera celui de votre bail actuel.

Si vous n'acceptez aucune des deux propositions :

- votre demande sera radiée et vous ne pourrez réintroduire une nouvelle demande de mutation qu'après un délai de 6 mois
- vous pourrez conserver votre logement actuel jusqu'au terme de votre bail mais le supplément de loyer sera exigible dès le 1^{er} jour du mois qui suit votre second refus. Toute nouvelle demande de mutation ne suspendra plus le paiement du surloyer.

En l'absence de réaction de votre part, je vous rappelle encore une fois que le surloyer pour chambre excédentaire vous sera appliqué d'office au 1^{er} janvier 2013.

CADRE V

- votre logement n'est pas proportionné à votre ménage;
- vous occupez un logement à 4 chambres ou plus et vous avez une ou plusieurs chambre(s) en trop ;
- au 1^{er} janvier 2013, la société vous réclamera un surloyer correspondant au nombre de chambres inoccupées (voir page 2 ci-avant).

Toutefois, vous pouvez éviter ce surloyer en introduisant, dès maintenant, une demande de mutation pour un logement proportionné.

Votre demande portera d'office sur l'ensemble du territoire géré par votre société.

A partir du 1^{er} janvier 2013, vous aurez droit à deux propositions de logement successives, la première pouvant être refusée.

Si vous acceptez une des deux propositions, vous bénéficierez des avantages suivants :

- un nouveau bail à durée indéterminée et aux mêmes conditions que votre bail actuel ;
- un loyer limité à ce que vous auriez payé en restant dans votre logement actuel ;
- un accompagnement de notre société lors de votre déménagement et de votre installation dans le nouveau logement.

Si vous n'acceptez aucune des deux propositions :

- votre demande sera radiée et vous ne pourrez réintroduire une nouvelle demande de mutation qu'après un délai de 6 mois
- vous pourrez conserver votre logement actuel mais le supplément de loyer sera exigible dès le 1^{er} jour du mois qui suit votre second refus. Toute nouvelle demande de mutation ne suspendra plus le paiement du surloyer.

En l'absence de réaction de votre part, je vous rappelle que le surloyer pour chambre excédentaire vous sera appliqué d'office dès le 1^{er} janvier 2013.

A noter enfin, qu'en raison de la forte demande en grands logements, votre société aura la possibilité, de sa propre initiative, de vous faire deux propositions successives de relogement dans l'entité (nouvelle commune après fusion) où vous résidez actuellement.

Si vous acceptez une des deux propositions, vous signerez un nouveau bail qui vous garantira un droit d'habitat d'au moins 9 ans dans le logement social et vous bénéficierez des avantages suivants :

- un loyer limité à ce que vous auriez payé en restant dans votre logement actuel ;
- un accompagnement de notre société lors de votre déménagement et de votre installation dans le nouveau logement.

Si vous n'acceptez aucune des deux propositions, votre bail prendra fin, moyennant le préavis légal de 3 mois.

CADRE VI

- votre logement n'est pas proportionné à votre ménage;
- vous occupez un logement à 4 chambres ou plus et vous avez une ou plusieurs chambre(s) en trop ;
- au 1^{er} janvier 2013, la société vous réclamera un surloyer correspondant au nombre de chambres inoccupées (voir page 2 ci-avant).

Toutefois, vous pouvez éviter ce surloyer en introduisant, dès maintenant, une demande de mutation pour un logement proportionné.

Votre demande portera d'office sur l'ensemble du territoire géré par votre société.

A partir du 1^{er} janvier 2013, vous aurez droit à deux propositions de logement successives, la première pouvant être refusée.

Si vous acceptez une des deux propositions, vous signerez un nouveau bail dont le terme restera celui de votre bail actuel.

Si vous n'acceptez aucune des deux propositions :

- votre demande sera radiée et vous ne pourrez réintroduire une nouvelle demande de mutation qu'après un délai de 6 mois
- vous pourrez conserver votre logement actuel jusqu'au terme du bail mais le supplément de loyer sera exigible dès le 1^{er} jour du mois qui suit votre second refus. Toute nouvelle demande de mutation ne suspendra plus le paiement du surloyer.

En l'absence de réaction de votre part, je vous rappelle que le surloyer pour chambre excédentaire vous sera appliqué d'office dès le 1^{er} janvier 2013.

A noter enfin, qu'en raison de la forte demande en grands logements, votre société aura la possibilité, de sa propre initiative, de vous faire deux propositions successives de relogement dans l'entité (nouvelle commune après fusion) où vous résidez actuellement.

Si vous acceptez une des deux propositions, vous signerez un nouveau bail dont le terme restera celui de votre bail actuel.

Si vous n'acceptez aucune des deux propositions, votre bail sera résilié au 1^{er} janvier qui suit l'expiration d'un triennat, moyennant un congé de 6 mois.

CADRE VII

- Votre ménage compte au moins un membre de plus de 70 ans ;
- votre logement n'est pas proportionné à votre ménage;
- vous occupez un logement à 4 chambres ou plus et vous avez une ou plusieurs chambre(s) en trop ;
- au 1^{er} janvier 2013, la société vous réclamera un surloyer correspondant au nombre de chambres inoccupées (voir page 2 ci-avant).

Toutefois, vous pouvez éviter ce surloyer en introduisant, dès maintenant, une demande de mutation pour un logement proportionné.

Votre demande portera d'office sur l'ensemble du territoire géré par votre société.

A partir du 1er janvier 2013, vous aurez droit à deux propositions de logement successives, la première pouvant être refusée :

- si vous acceptez une des deux propositions, vous signerez un nouveau bail qui vous garantira un droit d'habitat de 9 ans dans le logement social ;
- si vous n'acceptez aucune des deux propositions :
 - o votre demande sera radiée et vous ne pourrez réintroduire une nouvelle demande de mutation qu'après un délai de 6 mois
 - o vous pourrez conserver votre logement actuel mais le supplément de loyer sera exigible dès le 1er jour du mois qui suit votre second refus. Toute nouvelle demande de mutation ne suspendra plus le paiement du surloyer.

En l'absence de réaction de votre part, je vous rappelle que le surloyer pour chambre excédentaire vous sera appliqué d'office au 1^{er} janvier 2013.

CADRE VIII

- Votre ménage compte au moins un membre de plus de 70 ans ;
- votre logement n'est pas proportionné à votre ménage;
- vous occupez un logement à 4 chambres ou plus et vous avez une ou plusieurs chambre(s) en trop ;
- au 1^{er} janvier 2013, la société vous réclamera un surloyer correspondant au nombre de chambres inoccupées (voir page 2 ci-avant).

Toutefois, vous pouvez éviter ce surloyer en introduisant, dès maintenant, une demande de mutation pour un logement proportionné.

Votre demande portera d'office sur l'ensemble du territoire géré par votre société.

A partir du 1^{er} janvier 2013, vous aurez droit à deux propositions de logement successives, la première pouvant être refusée :

- si vous acceptez une des deux propositions, vous signerez un nouveau bail dont le terme restera celui de votre bail actuel ;
- si vous n'acceptez aucune des deux propositions :
 - o votre demande sera radiée et vous ne pourrez réintroduire une nouvelle demande de mutation qu'après un délai de 6 mois
 - o vous pourrez conserver votre logement actuel jusqu'au terme de votre bail mais le supplément de loyer sera exigible dès le 1^{er} jour du mois qui suit votre second refus. Toute nouvelle demande de mutation ne suspendra plus le paiement du surloyer.

En l'absence de réaction de votre part, je vous rappelle que le surloyer pour chambre excédentaire vous sera appliqué d'office au 1^{er} janvier 2013.

Annexe 3

Pour votre complète information, les extraits de loi se rapportant aux modifications de notre réglementation figurent en annexe.

Nos services se tiennent bien évidemment à votre disposition pour enregistrer votre demande de mutation avant le 1er janvier prochain.

Coordonnées de la personne de contact et heures de permanences
--

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur,

ANNEXE

AGW du 06.09.2007, article 1^{er}, 15°

Logement proportionné :

le logement qui comprend un nombre de chambres correspondant à la composition du ménage, soit:

- a) une chambre pour la personne isolée;
- b) une chambre pour le couple marié ou composé de personnes qui vivent ensemble maritalement;
- c) une chambre supplémentaire pour le couple marié ou composé de personnes qui vivent maritalement dont l'un des membres a plus de 65 ans ou pour la personne isolée de plus de 65 ans;
- d) une chambre supplémentaire pour le couple marié ou composé de personnes vivant ensemble maritalement, lorsque l'un des membres est handicapé ou, dans les cas spécifiques de même nature, sur décision motivée de la société;
- e) pour les enfants:
 - 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.

Lors de l'attribution du logement, suite à une nouvelle candidature ou à une mutation et lors de l'application de l'article 35, la société tient compte, pour l'application de l'alinéa 1er, du ou des enfants bénéficiant de modalités d'hébergement chez l'un ou l'autre des membres du ménage, actées dans un jugement, dans une convention notariée ou dans un accord obtenu par l'entremise d'un médiateur familial agréé.

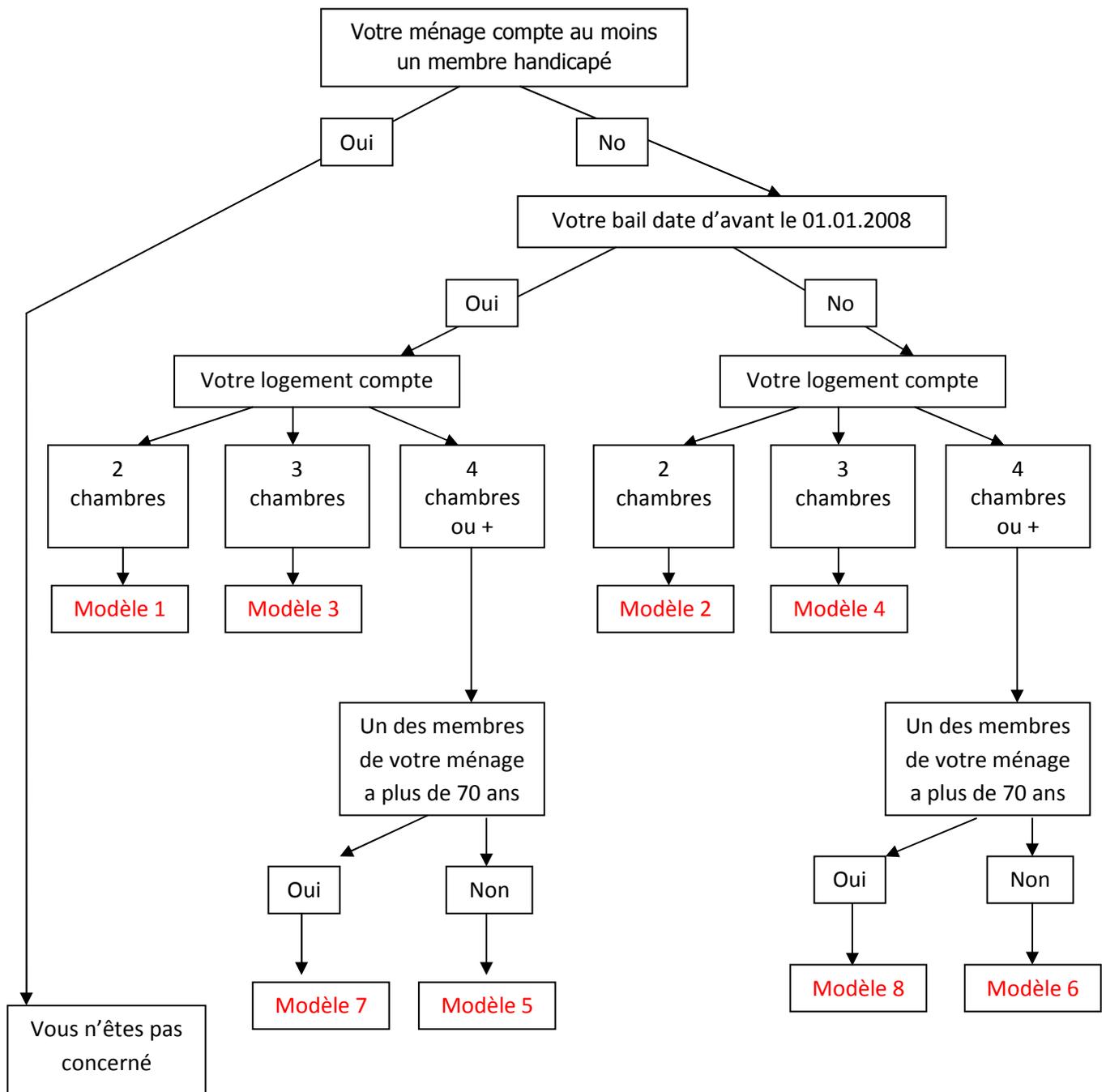
AGW du 06.09.2007, article 35

Le supplément de loyer pour chambres excédentaires

Si le locataire loue un logement non proportionné et pour autant que le ménage ne comporte pas de membre handicapé, le locataire paie, en plus du loyer calculé conformément aux articles 29 à 34 du présent arrêté, un supplément de 25 euros lorsque le logement dispose d'une chambre excédentaire, de 60 euros lorsque le logement dispose de deux chambres excédentaires, de 100 euros lorsque le logement dispose de trois chambres excédentaires, de 150 euros lorsque le logement dispose de quatre chambres excédentaires ou plus.

Toutefois, l'alinéa précédent n'est pas applicable si le locataire est demandeur d'une mutation vers un logement proportionné dans le respect du prescrit de l'article 17bis, §1er du présent arrêté.

Surloyer au 01.01.2013 :
Schéma d'utilisation des 8 modèles de courriers personnalisés à adresser aux locataires



Modèle 1

Pour les locataires qui occupent un logement à 2 chambres

dont le bail est antérieur à 2008

dont le ménage ne comporte aucun membre handicapé...

Madame, Monsieur,

Au 1^{er} janvier 2013, de nouvelles règles sur la location des logements sociaux en Région wallonne entreront en vigueur.

En tant que locataire, ces modifications vous concernent tout particulièrement car elles touchent, en particulier, :

1. la définition du logement proportionné qui fixe la taille du logement auquel vous avez droit en fonction de votre composition de ménage. :
 - a. la chambre supplémentaire pour le couple dont un des membres a moins de 35 ans est supprimée ;
 - b. le couple dont un des membres a plus de 65 ans se verra attribuer deux chambres ;
 - c. il en va de même pour la personne isolée de plus de 65 ans qui obtient également une chambre supplémentaire ;
 - d. deux enfants partagent une seule chambre :
 - s'ils ont tous deux moins de 10 ans (quel que soit leur sexe) ;
 - ou
 - lorsque au moins l'un d'entre eux a + de 10 ans, s'ils sont de même sexe et avec maximum 5 ans d'écart.
2. les montants de suppléments de loyer que vous devrez payer si le logement que vous occupez comporte un nombre de chambres plus élevé que celui que la nouvelle règle prévoit pour vous. Ce surloyer varie désormais suivant le nombre de chambres inoccupées, de 25 à 150 € et est applicable d'office dès la première chambre en trop.

Pour votre complète information, les extraits de loi qui se rapportent à ces modifications figurent en annexe.

Afin que vous puissiez prendre vos dispositions en toute connaissance de cause, notre société a déjà réexaminé la situation de votre ménage en se basant sur ces nouvelles dispositions :

- le logement proportionné à votre ménage doit comporter 1 chambre ;
- vous occupez un logement à 2 chambres et vous avez donc 1 chambre en trop ;
- au 1^{er} janvier 2013, la société vous réclamera un surloyer de 25 €.

Toutefois, vous pouvez éviter ce surloyer en introduisant, dès maintenant, une demande de mutation pour un logement proportionné.

Votre demande portera d'office sur l'ensemble du territoire géré par votre société.

Attention :

Afin d'être prises en compte, toutes les demandes de mutation qui auraient été introduites auparavant devront également être renouvelées avant le 1er janvier 2013.

A partir du 1^{er} janvier 2013, vous aurez droit à deux propositions de logement successives, la première pouvant être refusée :

- si vous acceptez une des deux propositions, vous signerez un nouveau bail qui vous garantira un droit d'habitat de 9 ans dans le logement social ;

Annexe 4

- si vous n'acceptez aucune des deux propositions :
 - o votre demande sera radiée et vous ne pourrez réintroduire une nouvelle demande de mutation qu'après un délai de 6 mois ;
 - o vous pourrez conserver votre logement actuel mais le supplément de loyer sera exigible dès le 1^{er} jour du mois qui suit votre second refus. Toute nouvelle demande de mutation ne suspendra plus le paiement du surloyer.

Nos services se tiennent bien évidemment à votre disposition pour enregistrer votre demande de mutation avant le 1^{er} janvier prochain.

Coordonnées de la personne de contact et heures de permanences
--

En l'absence de réaction de votre part, je vous rappelle que le surloyer pour chambre excédentaire vous sera appliqué d'office à cette même date.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, ...

Modèle 2

Pour les locataires qui occupent un logement à 2 chambres

dont le bail est postérieur à 2008

dont le ménage ne comporte aucun membre handicapé...

Madame, Monsieur,

Au 1^{er} janvier 2013, de nouvelles règles sur la location des logements sociaux en Région wallonne entreront en vigueur.

En tant que locataire, ces modifications vous concernent tout particulièrement car elles touchent, en particulier, :

- 1 la définition du logement proportionné qui fixe la taille du logement auquel vous avez droit en fonction de votre composition de ménage. :
 - a. la chambre supplémentaire pour le couple dont un des membres a moins de 35 ans est supprimée ;
 - b. le couple dont un des membres a plus de 65 ans se verra attribuer deux chambres ;
 - c. il en va de même pour la personne isolée de plus de 65 ans qui obtient également une chambre supplémentaire ;
 - d. deux enfants partagent une seule chambre :
 - s'ils ont tous deux moins de 10 ans (quel que soit leur sexe) ;
 - ou
 - lorsque au moins l'un d'entre eux a + de 10 ans, s'ils sont de même sexe et avec maximum 5 ans d'écart.
- 2 les montants de suppléments de loyer que vous devrez payer si le logement que vous occupez comporte un nombre de chambres plus élevé que celui que la nouvelle règle prévoit pour vous. Ce surloyer varie désormais suivant le nombre de chambres inoccupées, de 25 à 150 € et est applicable d'office dès la première chambre en trop.

Pour votre complète information, les extraits de loi qui se rapportent à ces modifications figurent en annexe.

Afin que vous puissiez prendre vos dispositions en toute connaissance de cause, notre société a déjà réexaminé la situation de votre ménage en se basant sur ces nouvelles dispositions :

- le logement proportionné à votre ménage doit comporter 1 chambre ;
- vous occupez un logement à 2 chambres et vous avez donc 1 chambre en trop ;
- au 1^{er} janvier 2013, la société vous réclamera un surloyer de 25 €.

Toutefois, vous pouvez éviter ce surloyer en introduisant, dès maintenant, une demande de mutation pour un logement proportionné.

Votre demande portera d'office sur l'ensemble du territoire géré par votre société.

Attention :

Afin d'être prises en compte, toutes les demandes de mutation qui auraient été introduites auparavant devront également être renouvelées avant le 1er janvier 2013.

A partir du 1^{er} janvier 2013, vous aurez droit à deux propositions de logement successives, la première pouvant être refusée :

- si vous acceptez une des deux propositions, vous signerez un nouveau bail dont le terme restera celui de votre bail actuel ;

Annexe 4

- si vous n'acceptez aucune des deux propositions :
 - o votre demande sera radiée et vous ne pourrez réintroduire une nouvelle demande de mutation qu'après un délai de 6 mois ;
 - o vous pourrez conserver votre logement actuel jusqu'au terme de votre bail mais le supplément de loyer sera exigible dès le 1^{er} jour du mois qui suit votre second refus. Toute nouvelle demande de mutation ne suspendra plus le paiement du surloyer.

Nos services se tiennent bien évidemment à votre disposition pour enregistrer votre demande de mutation avant le 1^{er} janvier prochain.

Coordonnées de la personne de contact et heures de permanences
--

En l'absence de réaction de votre part, je vous rappelle que le surloyer pour chambre excédentaire vous sera appliqué d'office à cette même date.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur,

Modèle 3

Pour les locataires qui occupent un logement à 3 chambres

dont le bail est antérieur au 01.01.2008

dont le ménage ne comporte aucun membre handicapé...

Madame, Monsieur,

Au 1^{er} janvier 2013, de nouvelles règles sur la location des logements sociaux en Région wallonne entreront en vigueur.

En tant que locataire, ces modifications vous concernent tout particulièrement car elles touchent, en particulier, :

1. la définition du logement proportionné qui fixe la taille du logement auquel vous avez droit en fonction de votre composition de ménage. :
 - a. la chambre supplémentaire pour le couple dont un des membres a moins de 35 ans est supprimée ;
 - b. le couple dont un des membres a plus de 65 ans se verra attribuer deux chambres ;
 - c. il en va de même pour la personne isolée de plus de 65 ans qui obtient également une chambre supplémentaire ;
 - d. deux enfants partagent une seule chambre :
 - s'ils ont tous deux moins de 10 ans (quel que soit leur sexe) ;
 - ou
 - lorsque au moins l'un d'entre eux a + de 10 ans, s'ils sont de même sexe et avec maximum 5 ans d'écart.
2. les montants de suppléments de loyer que vous devrez payer si le logement que vous occupez comporte un nombre de chambres plus élevé que celui que la nouvelle règle prévoit pour vous. Ce surloyer varie désormais suivant le nombre de chambres inoccupées, de 25 à 150 € et est applicable d'office dès la première chambre en trop.

Pour votre complète information, les extraits de loi qui se rapportent à ces modifications figurent en annexe.

Afin que vous puissiez prendre vos dispositions en toute connaissance de cause, notre société a déjà réexaminé la situation de votre ménage en se basant sur ces nouvelles dispositions :

- le logement proportionné à votre ménage doit comporter chambres ;
- vous occupez un logement à 3 chambres et vous avez donc chambre(s) en trop ;
- au 1^{er} janvier 2013, la société vous réclamera un surloyer de €.

Toutefois, vous pouvez éviter ce surloyer en introduisant, dès maintenant, une demande de mutation pour un logement proportionné.

Votre demande portera d'office sur l'ensemble du territoire géré par votre société.

Attention : Afin d'être prises en compte, toutes les demandes de mutation qui auraient été introduites auparavant devront également être renouvelées avant le 1er janvier 2013.

A partir du 1^{er} janvier 2013, vous aurez droit à deux propositions de logement successives, la première pouvant être refusée.

Si vous acceptez une des deux propositions, vous bénéficierez des avantages suivants :

- un nouveau bail à durée indéterminée et aux mêmes conditions que votre bail actuel ;
- un loyer limité à ce que vous auriez payé en restant dans votre logement actuel ;
- un accompagnement de notre société lors de votre déménagement et de votre installation dans le nouveau logement.

Si vous n'acceptez aucune des deux propositions :

- o votre demande sera radiée et vous ne pourrez réintroduire une nouvelle demande de mutation qu'après un délai de 6 mois ;
- o vous pourrez conserver votre logement actuel mais le supplément de loyer sera exigible dès le 1^{er} jour du mois qui suit votre second refus. Toute nouvelle demande de mutation ne suspendra plus le paiement du surloyer.

Annexe 4

Nos services se tiennent bien évidemment à votre disposition pour enregistrer votre demande de mutation avant le 1^{er} janvier prochain.

Coordonnées de la personne de contact et heures de permanences
--

En l'absence de réaction de votre part, je vous rappelle que le surloyer pour chambre excédentaire vous sera appliqué d'office à cette même date.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur,

Modèle 4

Pour les locataires qui occupent un logement à 3 chambres

dont le bail est postérieur au 01.01.2008

dont le ménage ne comporte aucun membre handicapé...

Madame, Monsieur,

Au 1^{er} janvier 2013, de nouvelles règles sur la location des logements sociaux en Région wallonne entreront en vigueur.

En tant que locataire, ces modifications vous concernent tout particulièrement car elles touchent, en particulier, :

1. la définition du logement proportionné qui fixe la taille du logement auquel vous avez droit en fonction de votre composition de ménage. :
 - a. la chambre supplémentaire pour le couple dont un des membres a moins de 35 ans est supprimée ;
 - b. le couple dont un des membres a plus de 65 ans se verra attribuer deux chambres ;
 - c. il en va de même pour la personne isolée de plus de 65 ans qui obtient également une chambre supplémentaire ;
 - d. deux enfants partagent une seule chambre :
 - s'ils ont tous deux moins de 10 ans (quel que soit leur sexe) ;
ou
 - lorsque au moins l'un d'entre eux a + de 10 ans, s'ils sont de même sexe et avec maximum 5 ans d'écart.

2. les montants de suppléments de loyer que vous devrez payer si le logement que vous occupez comporte un nombre de chambres plus élevé que celui que la nouvelle règle prévoit pour vous. Ce surloyer varie désormais suivant le nombre de chambres inoccupées, de 25 à 150 € et est applicable d'office dès la première chambre en trop.

Pour votre complète information, les extraits de loi qui se rapportent à ces modifications figurent en annexe.

Afin que vous puissiez prendre vos dispositions en toute connaissance de cause, notre société a déjà réexaminé la situation de votre ménage en se basant sur ces nouvelles dispositions :

- le logement proportionné à votre ménage doit comporter chambres ;
- vous occupez un logement à 3 chambres et vous avez donc chambre(s) en trop ;
- au 1^{er} janvier 2013, la société vous réclamera un surloyer de €.

Toutefois, vous pouvez éviter ce surloyer en introduisant, dès maintenant, une demande de mutation pour un logement proportionné.

Votre demande portera d'office sur l'ensemble du territoire géré par votre société.

Attention : Afin d'être prises en compte, toutes les demandes de mutation qui auraient été introduites auparavant devront également être renouvelées avant le 1er janvier 2013.

A partir du 1^{er} janvier 2013, vous aurez droit à deux propositions de logement successives, la première pouvant être refusée.

Si vous acceptez une des deux propositions, vous signerez un nouveau bail dont le terme restera celui de votre bail actuel.

Si vous n'acceptez aucune des deux propositions :

- o votre demande sera radiée et vous ne pourrez réintroduire une nouvelle demande de mutation qu'après un délai de 6 mois ;
- o vous pourrez conserver votre logement actuel jusqu'au terme de votre bail mais le supplément de loyer sera exigible dès le 1^{er} jour du mois qui suit votre second refus. Toute nouvelle demande de mutation ne suspendra plus le paiement du surloyer.

Annexe 4

Nos services se tiennent à votre disposition pour enregistrer votre demande de mutation avant le 1^{er} janvier prochain.

Coordonnées de la personne de contact et heures de permanences
--

En l'absence de réaction de votre part, je vous rappelle encore une fois que le surloyer pour chambre excédentaire vous sera appliqué d'office à cette même date.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur,

Modèle 5

**Pour les locataires qui occupent un logement à 4 chambres et +
dont le bail est antérieur au 01.01.2008
dont le ménage ne comporte aucun membre de + de 70 ans ou handicapé...**

Madame, Monsieur,

Au 1^{er} janvier 2013, de nouvelles règles sur la location des logements sociaux en Région wallonne entreront en vigueur.

En tant que locataire, ces modifications vous concernent tout particulièrement car elles touchent, en particulier, :

1. la définition du logement proportionné qui fixe la taille du logement auquel vous avez droit en fonction de votre composition de ménage. :
 - e. la chambre supplémentaire pour le couple dont un des membres a moins de 35 ans est supprimée ;
 - f. le couple dont un des membres a plus de 65 ans se verra attribuer deux chambres ;
 - g. il en va de même pour la personne isolée de plus de 65 ans qui obtient également une chambre supplémentaire ;
 - s'ils ont tous deux moins de 10 ans (quel que soit leur sexe) ;
ou
 - lorsque au moins l'un d'entre eux a + de 10 ans, s'ils sont de même sexe et avec maximum 5 ans d'écart.
2. les montants de suppléments de loyer que vous devrez payer si le logement que vous occupez comporte un nombre de chambres plus élevé que celui que la nouvelle règle prévoit pour vous. Ce surloyer varie désormais suivant le nombre de chambres inoccupées, de 25 à 150 € et est applicable d'office dès la première chambre en trop.

Pour votre complète information, les extraits de loi qui se rapportent à ces modifications figurent en annexe.

Afin que vous puissiez prendre vos dispositions en toute connaissance de cause, notre société a déjà réexaminé la situation de votre ménage en se basant sur ces nouvelles dispositions :

- le logement proportionné à votre ménage doit comporter chambres ;
- vous occupez un logement à chambres et vous avez donc chambre(s) en trop ;
- au 1^{er} janvier 2013, la société vous réclamera un surloyer de €.

Toutefois, vous pouvez éviter ce surloyer en introduisant, dès maintenant, une demande de mutation pour un logement proportionné.

Votre demande portera d'office sur l'ensemble du territoire géré par votre société.

Attention : Afin d'être prises en compte, toutes les demandes de mutation qui auraient été introduites auparavant devront également être renouvelées avant le 1er janvier 2013.

A partir du 1^{er} janvier 2013, vous aurez droit à deux propositions de logement successives, la première pouvant être refusée.

Si vous acceptez une des deux propositions, vous bénéficierez des avantages suivants :

- un nouveau bail à durée indéterminée et aux mêmes conditions que votre bail actuel ;
- un loyer limité à ce que vous auriez payé en restant dans votre logement actuel ;
- un accompagnement de notre société lors de votre déménagement et de votre installation dans le nouveau logement.

Si vous n'acceptez aucune des deux propositions :

- o votre demande sera radiée et vous ne pourrez réintroduire une nouvelle demande de mutation qu'après un délai de 6 mois ;
- o vous pourrez conserver votre logement actuel mais le supplément de loyer sera exigible dès le 1^{er} jour du mois qui suit votre second refus. Toute nouvelle demande de mutation ne suspendra plus le paiement du surloyer.

En l'absence de réaction de votre part, je vous rappelle que le surloyer pour chambre excédentaire vous sera appliqué d'office dès le 1^{er} janvier 2013.

Annexe 4

A noter enfin, qu'en raison de la forte demande en grands logements, notre société aura la possibilité, de sa propre initiative, de vous faire deux propositions successives de relogement dans l'entité (nouvelle commune après fusion) où vous résidez actuellement.

Si vous acceptez une des deux propositions, vous signerez un nouveau bail qui vous garantira un droit d'habitat d'au moins 9 ans dans le logement social et vous bénéficierez des avantages suivants :

- un loyer limité à ce que vous auriez payé en restant dans votre logement actuel ;
- un accompagnement de notre société lors de votre déménagement et de votre installation dans le nouveau logement.

Si vous n'acceptez aucune des deux propositions, votre bail prendra fin, moyennant le préavis légal de 3 mois.

Nos services se tiennent bien évidemment à votre disposition pour toute information complémentaire.

Coordonnées de la personne de contact et heures de permanences
--

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur,

Modèle 6

Pour les locataires qui occupent un logement à 4 chambres et +

dont le bail est postérieur au 01.01.2008

dont le ménage ne comporte aucun membre de + de 70 ans ou handicapé...

Madame, Monsieur,

Au 1^{er} janvier 2013, de nouvelles règles sur la location des logements sociaux en Région wallonne entreront en vigueur.

En tant que locataire, ces modifications vous concernent tout particulièrement car elles touchent, en particulier, :

1. la définition du logement proportionné qui fixe la taille du logement auquel vous avez droit en fonction de votre composition de ménage. :
 - h. la chambre supplémentaire pour le couple dont un des membres a moins de 35 ans est supprimée ;
 - i. par contre, le couple dont un des membres a plus de 65 ans se verra attribuer deux chambres ;
 - j. il en va de même pour la personne isolée de plus de 65 ans qui obtient également une chambre supplémentaire ;
 - k. deux enfants partagent une seule chambre :
 - s'ils ont tous deux moins de 10 ans (quel que soit leur sexe) ;
 - ou
 - lorsque au moins l'un d'entre eux a + de 10 ans, s'ils sont de même sexe et avec maximum 5 ans d'écart.

2. les montants de suppléments de loyer que vous devrez payer si le logement que vous occupez comporte un nombre de chambres plus élevé que celui que la nouvelle règle prévoit pour vous. Ce surloyer varie désormais suivant le nombre de chambres inoccupées, de 25 à 150 € et est applicable d'office dès la première chambre en trop.

Pour votre complète information, les extraits de loi qui se rapportent à ces modifications figurent en annexe.

Afin que vous puissiez prendre vos dispositions en toute connaissance de cause, notre société a déjà réexaminé la situation de votre ménage en se basant sur ces nouvelles dispositions :

- le logement proportionné à votre ménage doit comporter chambres ;
- vous occupez un logement à chambres et vous avez donc chambre en trop ;
- au 1^{er} janvier 2013, la société vous réclamera un surloyer de €.

Toutefois, vous pouvez éviter ce surloyer en introduisant, dès maintenant, une demande de mutation pour un logement proportionné.

Votre demande portera d'office sur l'ensemble du territoire géré par votre société.

Attention : Afin d'être prises en compte, toutes les demandes de mutation qui auraient été introduites auparavant devront également être renouvelées avant le 1er janvier 2013.

A partir du 1^{er} janvier 2013, vous aurez droit à deux propositions de logement successives, la première pouvant être refusée.

Si vous acceptez une des deux propositions, vous signerez un nouveau bail dont le terme restera celui de votre bail actuel.

Si vous n'acceptez aucune des deux propositions :

- o votre demande sera radiée et vous ne pourrez réintroduire une nouvelle demande de mutation qu'après un délai de 6 mois ;
- o vous pourrez conserver votre logement actuel jusqu'au terme du bail mais le supplément de loyer sera exigible dès le 1^{er} jour du mois qui suit votre second refus. Toute nouvelle demande de mutation ne suspendra plus le paiement du surloyer.

En l'absence de réaction de votre part, je vous rappelle que le surloyer pour chambre excédentaire vous sera appliqué d'office dès le 1^{er} janvier 2013.

Annexe 4

A noter enfin, qu'en raison de la forte demande en grands logements, notre société aura la possibilité, de sa propre initiative, de vous faire deux propositions successives de relogement dans l'entité (nouvelle commune après fusion) où vous résidez actuellement.

Si vous acceptez une des deux propositions, vous signerez un nouveau bail dont le terme restera celui de votre bail actuel.

Si vous n'acceptez aucune des deux propositions, votre bail sera résilié au 1^{er} janvier qui suit l'expiration d'un triennat, moyennant un congé de 6 mois.

Nos services se tiennent à votre disposition pour toute information complémentaire.

Coordonnées de la personne de contact et heures de permanences
--

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur,

Modèle 7

Pour les locataires qui occupent un logement à 4 chambres et +

dont le bail est antérieur à 2008

dont le ménage ne comporte aucun membre handicapé mais au moins un membre de plus de 70 ans

Madame, Monsieur,

Au 1^{er} janvier 2013, de nouvelles règles sur la location des logements sociaux en Région wallonne entreront en vigueur.

En tant que locataire, ces modifications vous concernent tout particulièrement car elles touchent, en particulier, :

1. la définition du logement proportionné qui fixe la taille du logement auquel vous avez droit en fonction de votre composition de ménage. :
 - a. la chambre supplémentaire pour le couple dont un des membres a moins de 35 ans est supprimée ;
 - b. le couple dont un des membres a plus de 65 ans se verra attribuer deux chambres ;
 - c. il en va de même pour la personne isolée de plus de 65 ans qui obtient également une chambre supplémentaire ;
 - d. deux enfants partagent une seule chambre :
 - s'ils ont tous deux moins de 10 ans (quel que soit leur sexe) ;
 - ou
 - lorsque au moins l'un d'entre eux a + de 10 ans, s'ils sont de même sexe et avec maximum 5 ans d'écart.
2. les montants de suppléments de loyer que vous devrez payer si le logement que vous occupez comporte un nombre de chambres plus élevé que celui que la nouvelle règle prévoit pour vous. Ce surloyer varie désormais suivant le nombre de chambres inoccupées, de 25 à 150 € et est applicable d'office dès la première chambre en trop.

Pour votre complète information, les extraits de loi qui se rapportent à ces modifications figurent en annexe.

Afin que vous puissiez prendre vos dispositions en toute connaissance de cause, notre société a déjà réexaminé la situation de votre ménage en se basant sur ces nouvelles dispositions :

- le logement proportionné à votre ménage doit comporter ... chambre ;
- vous occupez un logement à ... chambres et vous avez donc ... chambre en trop ;
- au 1^{er} janvier 2013, la société vous réclamera un surloyer de ... €.

Toutefois, vous pouvez éviter ce surloyer en introduisant, dès maintenant, une demande de mutation pour un logement proportionné.

Votre demande portera d'office sur l'ensemble du territoire géré par votre société.

Attention : Afin d'être prises en compte, toutes les demandes de mutation qui auraient été introduites auparavant devront également être renouvelées avant le 1er janvier 2013.

A partir du 1^{er} janvier 2013, vous aurez droit à deux propositions de logement successives, la première pouvant être refusée :

- si vous acceptez une des deux propositions, vous signerez un nouveau bail qui vous garantira un droit d'habitat de 9 ans dans le logement social ;

Annexe 4

- si vous n'acceptez aucune des deux propositions :
 - o votre demande sera radiée et vous ne pourrez réintroduire une nouvelle demande de mutation qu'après un délai de 6 mois ;
 - o vous pourrez conserver votre logement actuel mais le supplément de loyer sera exigible dès le 1^{er} jour du mois qui suit votre second refus. Toute nouvelle demande de mutation ne suspendra plus le paiement du surloyer.

Nos services se tiennent bien évidemment à votre disposition pour enregistrer votre demande de mutation avant le 1^{er} janvier prochain.

Coordonnées de la personne de contact et heures de permanences
--

En l'absence de réaction de votre part, je vous rappelle que le surloyer pour chambre excédentaire vous sera appliqué d'office à cette même date.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur,

Modèle 8

Pour les locataires qui occupent un logement à 4 chambres et +

dont le bail est postérieur à 2008

dont le ménage ne comporte aucun membre handicapé mais au moins un membre de plus de 70 ans

Madame, Monsieur,

Au 1^{er} janvier 2013, de nouvelles règles sur la location des logements sociaux en Région wallonne entreront en vigueur.

En tant que locataire, ces modifications vous concernent tout particulièrement car elles touchent, en particulier, :

- 1 la définition du logement proportionné qui fixe la taille du logement auquel vous avez droit en fonction de votre composition de ménage. :
 - e. la chambre supplémentaire pour le couple dont un des membres a moins de 35 ans est supprimée ;
 - f. le couple dont un des membres a plus de 65 ans se verra attribuer deux chambres ;
 - g. il en va de même pour la personne isolée de plus de 65 ans qui obtient également une chambre supplémentaire ;
 - h. deux enfants partagent une seule chambre :
 - s'ils ont tous deux moins de 10 ans (quel que soit leur sexe) ;
 - ou
 - lorsque au moins l'un d'entre eux a + de 10 ans, s'ils sont de même sexe et avec maximum 5 ans d'écart.

- 2 les montants de suppléments de loyer que vous devrez payer si le logement que vous occupez comporte un nombre de chambres plus élevé que celui que la nouvelle règle prévoit pour vous. Ce surloyer varie désormais suivant le nombre de chambres inoccupées, de 25 à 150 € et est applicable d'office dès la première chambre en trop.

Pour votre complète information, les extraits de loi qui se rapportent à ces modifications figurent en annexe.

Afin que vous puissiez prendre vos dispositions en toute connaissance de cause, notre société a déjà réexaminé la situation de votre ménage en se basant sur ces nouvelles dispositions :

- le logement proportionné à votre ménage doit comporter ... chambre ;
- vous occupez un logement à ... chambres et vous avez donc ... chambre en trop ;
- au 1^{er} janvier 2013, la société vous réclamera un surloyer de ... €.

Toutefois, vous pouvez éviter ce surloyer en introduisant, dès maintenant, une demande de mutation pour un logement proportionné.

Votre demande portera d'office sur l'ensemble du territoire géré par votre société.

Attention : Afin d'être prises en compte, toutes les demandes de mutation qui auraient été introduites auparavant devront également être renouvelées avant le 1er janvier 2013.

A partir du 1^{er} janvier 2013, vous aurez droit à deux propositions de logement successives, la première pouvant être refusée :

- si vous acceptez une des deux propositions, vous signerez un nouveau bail dont le terme restera celui de votre bail actuel ;

Annexe 4

- si vous n'acceptez aucune des deux propositions :
 - o votre demande sera radiée et vous ne pourrez réintroduire une nouvelle demande de mutation qu'après un délai de 6 mois ;
 - o vous pourrez conserver votre logement actuel jusqu'au terme de votre bail mais le supplément de loyer sera exigible dès le 1^{er} jour du mois qui suit votre second refus. Toute nouvelle demande de mutation ne suspendra plus le paiement du surloyer.

Nos services se tiennent bien évidemment à votre disposition pour enregistrer votre demande de mutation avant le 1^{er} janvier prochain.

Coordonnées de la personne de contact et heures de permanences
--

En l'absence de réaction de votre part, je vous rappelle que le surloyer pour chambre excédentaire vous sera appliqué d'office à cette même date.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, ...

ANNEXE

AGW du 06.09.2007, article 1^{er}, 15°

Logement proportionné:

le logement qui comprend un nombre de chambres correspondant à la composition du ménage, soit:

- a) une chambre pour la personne isolée;
- b) une chambre pour le couple marié ou composé de personnes qui vivent ensemble maritalement;
- c) une chambre supplémentaire pour le couple marié ou composé de personnes qui vivent maritalement dont l'un des membres a plus de 65 ans ou pour la personne isolée de plus de 65 ans;
- d) une chambre supplémentaire pour le couple marié ou composé de personnes vivant ensemble maritalement, lorsque l'un des membres est handicapé ou, dans les cas spécifiques de même nature, sur décision motivée de la société;
- e) pour les enfants:
 - 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.

Lors de l'attribution du logement, suite à une nouvelle candidature ou à une mutation et lors de l'application de l'article 35, la société tient compte, pour l'application de l'alinéa 1er, du ou des enfants bénéficiant de modalités d'hébergement chez l'un ou l'autre des membres du ménage, actées dans un jugement, dans une convention notariée ou dans un accord obtenu par l'entremise d'un médiateur familial agréé.

AGW du 06.09.2007, article 35

Le supplément de loyer pour chambres excédentaires

Si le locataire loue un logement non proportionné et pour autant que le ménage ne comporte pas de membre handicapé, le locataire paie, en plus du loyer calculé conformément aux articles 29 à 34 du présent arrêté, un supplément de 25 euros lorsque le logement dispose d'une chambre excédentaire, de 60 euros lorsque le logement dispose de deux chambres excédentaires, de 100 euros lorsque le logement dispose de trois chambres excédentaires, de 150 euros lorsque le logement dispose de quatre chambres excédentaires ou plus.

Toutefois, l'alinéa précédent n'est pas applicable si le locataire est demandeur d'une mutation vers un logement proportionné dans le respect du prescrit de l'article 17bis, §1er du présent arrêté.

Talon à renvoyer à la société pour le 14 décembre 2012 au plus tard

Pour la bonne tenue de nos dossiers et la parfaite cohérence de nos nouveaux calculs de loyers qui doivent vous parvenir pour le 15 décembre 2012 au plus tard, pourriez-vous cocher le choix qui vous concerne et nous renvoyer ce formulaire pour **le 14 décembre 2012 au plus tard** :

Je déclare avoir pris connaissance des nouvelles règles qui sont applicables à mon ménage.

Je ne souhaite absolument pas introduire de demande de mutation.

Je suis conscient que ce refus va entraîner automatiquement un surloyer au 1^{er} janvier 2013.

Je déclare avoir connaissance des nouvelles règles qui sont applicables à mon ménage.

Je souhaite que la société inscrive mon ménage pour une demande de mutation vers un logement proportionné.

Cette demande portera sur l'ensemble des communes desservies par la société.

Je suis conscient que j'ai la faculté de refuser une proposition et qu'après deux refus, un surloyer sera automatiquement d'application.

Attention : En l'absence de réaction de votre part dans le délai fixé, le loyer de janvier intégrera automatiquement un surloyer qui sera suspendu au 1^{er} du mois qui suit l'enregistrement de votre demande de mutation.