78.971/2

Projet d'arrêté du Gouvernement wallon du... (date) 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

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon de l'habitation durable, l'article 94, § 1er, modifié en dernier lieu par le décret du... (date) ;

Vu 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 ;

Vu le rapport du 3 juillet 2025 établi conformément à l'article 3, 2°, du décret du 11 avril 2014 visant à la mise en œuvre des résolutions de la Conférence des Nations unies sur les femmes à Pékin de septembre 1995 et intégrant la dimension du genre dans l'ensemble des politiques régionales ;

Vu l'avis de la Société wallonne du Logement, donné le 29 septembre 2025 ;
Vu l'avis xxxxx/x du Conseil d'État, donné le... (date), en application de l'article 84, § 1er, alinéa 1er, 2°, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973 ;

Considérant l'avis du pôle « Logement » du Conseil économique, social et environnemental de Wallonie, donné le 10 octobre 2025 ;

Sur la proposition de la Ministre du Logement ;

Après délibération,

ARRÊTE :

Chapitre 1er. Dispositions modificatives

Article 1er.A l'article 1er 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, modifié en dernier par l'arrêté du Gouvernement wallon du 8 février 2024, les modifications suivantes sont apportées :

a) le 8° bis est abrogé :

b) le 15°, alinéa 2 est complété par les mots « ou aux registres de la population en application de l'article 1er, 31° ou 32° de l'arrêté royal du 16 juillet 1992 déterminant les informations mentionnées dans les registres de la population et dans le registre des étrangers ».».

Art. 2. L'article 14, du même arrêté, est remplacé par ce qui suit :
« Art. 14. § 1er. La société adresse annuellement une invitation à renouveler leur demande, entre le 1er décembre et le 31 décembre, par toute voie conférant date certaine à l'envoi , à tous les candidats-locataires dont la demande a été admise à une date antérieure à la date du 1er juillet.

Cette invitation à renouveler leur demande mentionne toutes les informations requises et détenues par la Société, et invite le candidat à confirmer par une déclaration sur l'honneur, dont la Société wallonne définit le modèle, l'exactitude des données détenues par la société ou à transmettre les données mises à jour avant le 15 février.

Les données visées à l'alinéa 1er sont, le cas échéant, celles que la société ne peut pas obtenir directement auprès de la source authentique.

§ 2. A défaut d'avoir confirmé sa candidature par l'envoi d'une attestation sur l'honneur qui confirme l'exactitude des données détenues par la Société, ou d'avoir transmis les données mises à jour dans les délais fixés, la société notifie sans délai au demandeur, par toute voie conférant date certaine à l'envoi , sa décision motivée de radier sa demande. Cette décision est notifiée conformément à l'article 6.

§ 3. Dans les trente jours de la réception du dossier de renouvellement complet, la société notifie au demandeur, par toute voie conférant date certaine à l'envoi , la recevabilité de sa demande ou son refus motivé par le non-respect des conditions d'admission. ».

Art. 3. L'article 26bis du même arrêté, inséré par l'arrêté du 19 décembre 2008, est abrogé.

Art. 4. A l'article 29, du même arrêté, les modifications suivantes sont apportées :

1° dans le paragraphe 1er, alinéa 1er, les mots « ainsi que du loyer de base » sont remplacés par les mots « du loyer de base et de la performance énergétique du logement » ;

Art. 5. L'article 34 du même arrêté, modifié en dernier lieu par l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2012, est remplacé par ce qui suit :

« Art. 34. § 1er. Le loyer annuel établi conformément aux articles 30 à 32, ne peut pas dépasser :
1° vingt pourcent des revenus du ménage dont le logement affiche un certificat de performance énergétique de catégorie G ;
2° vingt et un pourcent des revenus du ménage dont le logement affiche un certificat de performance énergétique de catégorie F ;
3° vingt-deux pourcent des revenus du ménage dont le logement affiche un certificat de performance énergétique de catégorie E ;
4° vingt-trois pourcent des revenus du ménage dont le logement affiche un certificat de performance énergétique de catégorie D ;
5° vingt-quatre pourcent des revenus du ménage dont le logement affiche un certificat de performance énergétique de catégorie C ;
6° vingt-cinq pourcent des revenus du ménage dont le logement affiche un certificat de performance énergétique de catégorie B ;
7° vingt-six pourcent des revenus du ménage dont le logement affiche un certificat de performance énergétique de catégorie A ou supérieure ;

§2 Le loyer annuel établi conformément aux articles 30 à 32 ne peut pas dépasser la valeur locative normale, pour autant que les revenus du ménage ne dépassent pas, pendant un an au moins, de plus de vingt pourcent ceux d'un ménage à revenus modestes.
Le loyer annuel, pour un ménage dont, depuis un an au moins, les revenus dépassent de plus de vingt pourcent ceux d'un ménage à revenus modestes, est limité à cent vingt-cinq pourcent de la valeur locative normale.
Toutefois, l'alinéa 2 n'est pas applicable si le locataire, ou son conjoint cohabitant, ou la personne avec laquelle il vit maritalement :
1° atteint l'âge de cinquante ans au 1er janvier de l'année où le loyer devrait être adapté, en application du même paragraphe et s'il occupe, à cette même date, le même logement depuis dix ans au minimum ;
2° s'il quitte un logement non proportionné en application de l'article 21.

§ 3. Lorsque le logement est pourvu d'un certificat de performance énergétique valide, la société en informe le locataire.

§ 4. Les logements non pourvus d'un certificat de performance énergétique valide sont considérés comme appartenant à la catégorie G.

§ 5. Dans le cas d'une de modification de la performance énergétique du logement, le nouveau loyer est appliqué le premier jour du mois qui suit la notification du nouveau certificat de performance énergétique par la société au locataire. ».

Art. 6. L'article 40 du même arrêté, inséré par l'arrêté du Gouvernement wallon du 8 février 2024, est remplacé par ce qui suit :

« Art. 40. Si le logement est occupé par des personnes qui y sont domiciliées depuis au moins dix-huit mois, mais que le changement de composition de ménage n'a pas été transmis à la société, conformément à l'article 4 de l'annexe 5 jointe au présent arrêté, ou que les personnes ne remplissent pas les conditions d'admission, la société conclut une convention d'occupation précaire de six mois maximum avec le ou les occupants, conformément au modèle repris à l'annexe 10 jointe au présente arrêté.

Le montant de l'indemnité d'occupation est calculé conformément aux article 29 à 34 du présent arrêté.

Art. 7. A l'article 41 du même arrêté, inséré par l'arrêté du Gouvernement wallon du 8 février 2024, les modifications suivantes sont apportées :

1° le paragraphe 2 est remplacé par ce qui suit :
« § 2. La société conclut une convention d'occupation précaire, établie conformément au modèle repris à l'annexe 11 jointe au présent arrêté, qui prend fin au moment où la société propose un logement proportionné, avec les personnes visées au paragraphe 1er, b).
Le montant de l'indemnité d'occupation est calculé conformément aux article 29 à 34 du présent arrêté. » ;

Art. 8. Dans le même arrêté, il est inséré un article 41/1 rédigé comme suit :

« Art. 41/1. Les modalités applicables aux conventions d'occupation précaires visées aux articles 40, et 41, § 2 sont les suivantes :
1° les conditions liées à la durée de domiciliation, au respect des conditions d'admission et au caractère adapté et proportionné du logement visées aux articles 40 et 41 sont rencontrées au lendemain du décès du locataire en titre ;
2° la prise en cours de la convention d'occupation précaire débute au lendemain du décès du locataire en titre ;
3° la société informe l'occupant de la décision de lui proposer un logement proportionné par toute voie conférant date certaine à l'envoi et la réception.

Dans les sept jours à compter de la réception de la proposition d'un logement proportionné, l'occupant est tenu de marquer son accord par toute voie conférant date certaine à l'envoi et la réception.

A défaut d'accord dans le délai visé, l'occupant est présumé avoir refusé le logement proposé. ».

Art. 9. Dans le même arrêté, il est inséré :
1° une annexe 10 qui est jointe en annexe 1 au présent arrêté ;
2° une annexe 11 qui est jointe en annexe 2 du présent arrêté.

Art 10. A l'article 43 du même arrêté, inséré par l'arrêté du Gouvernement wallon du 8 février 2024, les modifications suivantes sont apportées :
1° le paragraphe 1er est remplacé par ce qui suit :
« § 1er. Le nombre de logements loués à loyer d'équilibre ne peut excéder vingt pourcent des logements détenus en propriété par une société. Ce pourcentage s'entend par commune. »
2° le paragraphe 4 est remplacé par ce qui suit :
« § 4. La société dont le pourcentage de logements loués à loyer d'équilibre excède le pourcentage visé au §1er procède à la régularisation de sa situation à l'occasion de chaque changement de locataire. Les baux à loyer d'équilibre conduisant à un dépassement du pourcentage ne peuvent pas être prorogés ou prolongés. »

Art 11. A l'article 47 du même arrêté, inséré par l'arrêté du Gouvernement wallon du 8 février 2024, les modifications suivantes sont apportées :
1° le paragraphe 2 est remplacé par ce qui suit :
« § 2. Le logement est attribué à un ménage qui répond aux conditions suivantes :
1° Les revenus du ménage ne sont pas inférieurs au triple du montant du loyer calculé conformément à l'article 47/1 §2 du présent arrêté.
2° Le logement attribué est proportionné à la composition de ménage du candidat conformément à l'article 1er, 15°, du présent arrêté. A défaut de candidat respectant ce critère, le comité d'attribution attribue un logement comprenant une chambre excédentaire. »
2° au paragraphe 3, les mots « paragraphe 1 » sont remplacés par les mots « paragraphe 2 ».

Chapitre 2. Dispositions transitoires et finales

Art. 12. Les pourcentages visés à l'article 34, 4°), 5°), 6°) et 7°) du même arrêté, , sont limités à vingt-deux pourcent entre le 1er janvier 2027 et le 31 décembre 2027.

Les pourcentages visés à l'article 34 6°) et 7°) du même arrêté, , sont limités à vingt-quatre pourcent entre le 1er janvier 2028 et le 31 décembre 2028.

Art. 13. L'article 34 du même arrêté, s'applique aux baux en cours à la date d'entrée en vigueur du présent arrêté.

Art. 14. Le présent arrêté entre en vigueur le 1er janvier 2027.

Art.15. Le ministre qui a le Logement dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Namur, le… (date).

Pour le Gouvernement :

Le Ministre-Président,

Adrien DOLIMONT

La Ministre du Logement,

Cécile NEVEN

« Annexe 1 :

Annexe 10 à l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public

Convention d'occupation précaire d'une durée déterminée de 6 mois maximum

1. La société .....

dont l'adresse (siège social) est la suivante : ..... ,

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

ci-après dénommée « LA SOCIETE »

Numéro d'entreprise BCE :.....

et

2. Monsieur Madame

Nom ..... Nom :.....

Deux premiers prénoms :..... ..... Deux premiers prénoms :.....

Date et lieu de naissance :..... Date et lieu de naissance :.....

dont l'adresse est la suivante : ..... ,

s'obligeant solidairement et indivisiblement**,**

ci-après dénommé(s) « L'OCCUPANT »,

ONT CONVENU CE QUI SUIT :

Préambule

La présente convention est conclue dans le cadre de l'article 40 de l'AGW 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, modifié par l'AGW du 8 février 2024, avec une personne domiciliée depuis au moins 18 mois dans le logement qui ne remplit pas les conditions d'admission ou qui n'a pas averti la slsp de sa domiciliation dans le logement.

Les parties conviennent, et l'occupant précaire le reconnaît expressément, que leur intention commune est que la présente convention n'adopte nullement le caractère d'un contrat de bail, dans quelque sens que ce soit. Par ailleurs, les parties n'ont pas

l'intention d'éluder la législation sur le bail, mais il existe des circonstances particulières qui justifient une exception à un régime locatif contraignant de sorte que les conditions de légitimité sont réunies pour conclure la présente convention.

Article premier. Objet

Le propriétaire autorise l'occupant précaire, qui accepte, d'utiliser le bien immeuble suivant, situé [rue, numéro, localité, données cadastrales si elles sont disponibles].

Le logement se compose de ... ... hall, ... cuisine, ... living, ... véranda, ... salle de bains, ... chambre(s), ... w.c., ... grenier, ... chaufferie, ... cave(s), ... garage .

Ce logement est meublé - non meublé.

Un état des lieux est établi avant la mise à la disposition de L'OCCUPANT

☐ à l'amiable, par la société et l'OCCUPANT;

☐ par un expert désigné de commun accord, la société et L'OCCUPANT supportant chacun la moitié des frais.

Cet état des lieux reste annexé à la présente convention.

S'il n'a pas été fait d'état des lieux, l'occupant est présumé l'avoir reçu dans le même état que celui où il se trouve à la fin de la convention, sauf la preuve contraire, qui peut être fournie par toutes voies de droit.

Article 2. Destination du logement

L'OCCUPANT occupe le logement comme habitation privée. Toute autre affectation est interdite.

Article 3. Occupation du logement

L'OCCUPANT est tenu d'occuper personnellement le logement, d'y résider et d'y élire domicile.

Il ne peut en transmettre la jouissance à quelque titre que ce soit, même en cas de décès.

Les droits et avantages conférés par ou en vertu de la présente convention sont incessibles. Toute sous-location, même partielle, est interdite.

Le logement ne peut être occupé, en tant que résidence principale, que par des personnes faisant partie du ménage de L'OCCUPANT et qui y sont domiciliées et renseignées comme telles à la société.

Au moment de l'entrée en vigueur de la présente convention, la composition du ménage de L'OCCUPANT est la suivante :

Nom et prénom	Date de naissance	Lien de parenté, d'alliance
		OCCUPANT

Toute modification de cette composition de ménage en cours d'occupation doit être communiquée par écrit à la société, dans un délai de 8 jours.

Article 4. Propriété d'un autre logement

Dans le cas où L'OCCUPANT ou l'un des membres du ménage occupant le logement acquiert la jouissance entière d'un logement en propriété, usufruit ou emphytéose, L'OCCUPANT est tenu de notifier cette acquisition dans le mois à la société.

Article 5. Durée de la convention

La mise à disposition du logement prend effet à la date du .....et aura une durée de 6 mois maximum à compter du lendemain du décès du dernier locataire en titre.

La mise à disposition du logement est toutefois soumise aux conditions suivantes :

- la signature de l'état des lieux (voir article 2) ;
- le dépôt d'une caution (voir article 10) ;
- le paiement de la première indemnité d'occupation mensuelle (voir article 9).

Article 6. Indemnité d'occupation

§1er Le montant de l'indemnité mensuelle due par l'occupant au début de la présente convention est fixé à ..... euros /mois.

Ce montant est établi conformément aux articles 29 à 34 de l'AGW du 06.09.07 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public.

Une fiche de calcul expliquant comment cette indemnité est établie est remise à l'occupant lors de la signature de la convention et lors de chaque modification de l'indemnité d'occupation.

§2. Dans le mois de la demande qui lui en est faite, le ménage est tenu de fournir tout renseignement nécessaire au calcul de l'indemnité.
Il est également tenu d'autoriser, par écrit, la société à se faire délivrer tout document nécessaire au calcul de l'indemnité.

§3. La société peut porter l'indemnité à la valeur locative standardisée établie conformément à l'article 14bis de l'AGW du 06.09.07 ou résilier la convention moyennant

préavis donné dans les formes légales et sans préjudice de l'obligation de payer les différences d'indemnités d'occupation dont l'occupant a indûment bénéficié en cas de refus de fournir les autorisations visées à l'article 26, §1er , ou les renseignements nécessaires pour l'établissement de l'indemnité, faisant suite à un rappel adressé par la société au membre du ménage sous la forme d'une lettre recommandée, en cas de déclaration inexacte ou incomplète d'un membre du ménage ainsi qu'en cas de retrait des autorisations visées à l'article 26, §1er , ou d'omission de la notification prévue à l'article 26, §2 .

La décision d'appliquer ces dispositions est prise par le conseil d'administration de la société après avis du commissaire de la Société wallonne.

Article 7. Charges locatives

Les charges locatives sont établies conformément aux dispositions 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.

En plus de l'indemnité d'occupation, l'OCCUPANT paie les charges locatives (frais et consommations).

Le paiement des charges locatives est effectué par provisions mensuelles ajoutées au montant de l'indemnité d'occupation.

Un décompte des charges est effectué par la société à la date à laquelle la présente convention prend fin.

A la date d'entrée en vigueur de la présente convention, la provision mensuelle est fixée à … … … … … .. euros.

Les provisions mensuelles sont revues annuellement par la société et communiquées à l'OCCUPANT au moins 15 jours avant leur prise d'effet.

Article 8. Paiement de l'indemnité d'occupation et des charges

§ 1er. Quand faut-il payer ?

La première mensualité de l'indemnité d'occupation et la première provision pour charges doivent être payées au plus tard à la signature de la présente convention. Les mensualités suivantes, augmentées de la provision pour charges, doivent être payées au plus tard le 10 du mois en cours.

L'indemnité d'occupation de tout mois commencé est due intégralement.

§2. Comment faut-il payer ?

L'indemnité d'occupation doit être payée sur le compte financier n° … … … … … … … … … … ., les frais de versement ou de virement étant à charge de l'OCCUPANT.

L’indemnité d’occupation peut également être payée au siège (bureaux) de la société ou à tous autres endroits désignés par la société.

§ 3. Non-paiement de l’indemnité d’occupation ou des charges

Sans préjudice du droit d’initier une procédure judiciaire en vue de la résiliation de la présente, si l’indemnité d’occupation ou les charges n’ont pas été payées, ou ne l’ont pas été complètement, 20 jours après la date fixée, les sommes restant dues produisent intérêt au taux légal sans mise en demeure.

Ces intérêts de retard sont calculés à partir du premier jour du mois suivant jusqu’au dernier jour du mois durant lequel le paiement est effectué.

L’OCCUPANT supporte également les frais de rappel (timbres postaux et frais de secrétariat).

§ 4. Remboursements

Les sommes que l’OCCUPANT aurait payées en trop lui sont remboursées. Si l’excédent de paiement est imputable à la société, ces sommes sont productives d’intérêts calculés conformément au § 3.

Article 9. Dépôt de caution

§1er. Le montant de la caution est fixé conformément aux dispositions de l’article 2 de l’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.

§2. A moins que l’occupant ne marque son accord pour verser en une fois la totalité du montant de la caution visé au §1er, celle-ci est constituée par un versement initial égal à cinquante pour cent de ce montant, effectué par l’occupant au plus tard le jour de l'entrée en vigueur de la présente convention, et le solde par mensualités, sans que le nombre de celles-ci n'excède six.

Les sommes versées à titre de garantie sont productives d'intérêts, capitalisés, à partir du premier jour du mois qui suit la date du versement par l’occupant et jusqu'au dernier jour du mois du retrait.

Le taux d'intérêt annuel est fixé conformément aux dispositions de l'article 7 de l’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.

Conformément à l'article 10 de la section II, insérée par la loi du 20 février 1991 dans le titre VIII, chapitre II, du Code civil, la société acquiert privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations de l’occupant.

Il ne peut être disposé du compte, tant en principal qu'en intérêts, qu'au profit de l'occupant ou de la société, moyennant la production à la Société wallonne, soit d'un accord écrit, établi au plus tôt à la fin de la convention, selon le modèle annexé au présent arrêté, soit d'une copie d'une décision judiciaire.

Cette décision est exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel, et sans caution ni cantonnement.

§3. L'obligation visée à l'article 2 de l'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 ne s'applique pas à l'occupant pour lequel le centre public d'aide sociale se porte garant de la constitution de sa garantie pour le montant visé à l'article 2, §1er, dudit arrêté.

Dans ce cas, la société communique à la Société wallonne le nom de l'occupant, l'adresse du logement à la fin de chaque mois, selon le modèle visé à l'article 2, §3 de l'arrêté précité, et lui transmet copie de la décision du centre public d'aide sociale.

Le montant de la caution est de ... ... euros.

L'occupant:

☐ verse la totalité de la garantie avant que le logement soit mis à sa disposition ;

☐ effectue à ce moment un premier versement de 50 pourcents de ce montant, le solde étant versé en ... ... mensualités de ... ... euros ;

☐ produit un engagement du Centre public d'action sociale donnant à la société une garantie équivalente.

La société verse les sommes remises par l'occupant sur un compte individuel et producteur d'intérêt, ouvert à son nom auprès de la Société wallonne du Logement.

Article 10. Occupation, entretien et réparations

§1. Principes

L'occupant s'engage à occuper et à utiliser les lieux « en bon père de famille ».

L'occupant est tenu de se conformer aux dispositions du règlement d'ordre intérieur, dont un exemplaire, signé par les parties, est annexé à la présente convention.

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur contraire aux dispositions de la présente convention est nulle.

§2. Entretien et réparations

L'entretien courant et les réparations visées à l'annexe 7 de l'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, sont à charge de l'OCCUPANT.

Les travaux intérieurs de peinture et de tapissage souhaités par l'occupant sont également à sa charge.

L'entretien des appareils à gaz de production d'eau chaude sanitaire et des conduits y afférents, pour autant qu'il s'agisse d'appareils qui équipaient le logement au début de la convention ou qui ont été installés en cours de convention par la société, est assuré par cette dernière.

Les réparations qui résultent de l'usure normale, de la vétusté, d'un cas de force majeure et d'un vice de l'immeuble sont à charge du propriétaire.

L'occupant s'engage, pour sa propre sécurité et celle des autres occupants éventuels, à maintenir les détecteurs d'incendie en parfait état de fonctionnement.

§3. Prescriptions techniques

Pour l'utilisation et l'entretien des installations techniques, telles que : détecteurs d'incendie, installations électriques, de chauffage, de production d'eau chaude, de ventilation, et les ascenseurs, l'occupant s'engage à observer les prescriptions données par les fabricants et les installateurs, ainsi que les directives de la société.

§4. Occupant en défaut d'exécuter les travaux d'entretien

Si l'OCCUPANT n'exécute pas ou ne fait pas exécuter à temps les travaux d'entretien et de réparation qui sont à sa charge, la société a le droit de faire exécuter elle-même des travaux d'entretien pour le compte de l'OCCUPANT.

Elle envoie préalablement une mise en demeure par lettre recommandée laissant, sauf urgence particulière, un délai minimum de 15 jours pour s'exécuter.

L'occupant doit rembourser à la société les sommes ainsi dépensées dans le mois de leur facturation.

§5. Obligation d'informer la société en cas de dommage - Réparation

L'occupant doit, dès l'apparition d'un dommage, signaler à la société les réparations qui sont à charge de celle-ci et qui s'avèrent nécessaires.

A défaut d'avoir averti la société, l'occupant est tenu pour personnellement responsable de toute aggravation de l'état des biens mis à disposition.

Lors des tentatives d'effraction ou à l'occasion d'actes de vandalisme, en l'absence de faute de l'occupant, le propriétaire supporte le coût de la réparation des dégâts causés à l'immeuble.

L'occupant veille à déclarer immédiatement le vol et les dégâts à la police. Il utilise le procès-verbal ainsi dressé comme moyen de preuve et le transmet à son assureur et au propriétaire.

§6. Libre accès au logement

L’occupant s’engage à laisser le libre accès aux délégués des sociétés de services chargés de l’entretien, du relevé et de l’enlèvement des compteurs et autres appareils, ainsi que de tout entretien pendant toute la durée de la convention.

La demande d’accès au logement est adressée par la société à l’occupant au moins 8 jours avant la date de la visite du délégué.

Article 11. Travaux réalisés par la société

L’occupant doit tolérer sans indemnisation l’exécution de tous travaux effectués pour le compte de la société en cours d’occupation, même si leurs délais d’exécution dépassent 40 jours.

Les délais d’exécution des travaux sont communiqués à l’occupant au moins 30 jours avant leur exécution, sauf cas de force majeure.

Si les travaux sont de nature à rendre le bien inhabitable, la société propose à l’occupant son relogement pour la durée des travaux.

Article 12. Transformations faites par l’occupant

§1er Principes

Aucune transformation du logement ne pourra être effectuée par l'occupant sans l'accord préalable et écrit de la société.

Toute transformation, même autorisée, doit être effectuée dans le respect des règles de l’art et dans le respect des lois et règlements (par exemple en matière d’urbanisme ou de sécurité), et ceci sous la seule et entière responsabilité de l’occupant.

§2 Remise en état du logement

En cas de transformation autorisée par la société, l’occupant peut, lorsque la convention prend fin, soit remettre le logement dans son état d’origine, soit abandonner à la société les transformations opérées, sans avoir droit à une indemnisation.

En cas de transformation effectuée sans l’accord préalable et écrit de la société, celle-ci peut, à tout moment, exiger que l’occupant remette le logement dans son état d’origine, sans qu’il n’ait droit à une indemnisation.

Article 13. Toits et façades du logement

Sauf accord préalable et écrit de la société, l’occupant ne peut faire usage ni du toit de l’immeuble, ni de la façade, ni de toute autre partie extérieure du bien mis à disposition pour y installer ou y apposer quoi que ce soit.

Article 14. Recours et empiètements

L’occupant doit signaler sans délai à la société tout recours des voisins ou des autorités administratives, ainsi que tout empiètement affectant le logement.

A défaut, la société se réserve le droit de demander une indemnisation pour le dommage subi.

Article 15. Assurance incendie

§1er. L'occupant s'engage à souscrire une police d'assurances du type « intégrale incendie » garantissant à la fois ses meubles et sa responsabilité, et ce pendant toute la durée de l'occupation.

Les périls suivants doivent être couverts :

- Incendie et périls accessoires,
- Tempête et grêle ;
- Dégâts des eaux ;
- Bris de vitrage ;
- Responsabilité civile immeuble.

L'occupant est tenu de prévoir une couverture suffisante pour assurer une indemnisation totale en cas de sinistre (totalité du coût de reconstruction de l'immeuble).

§2. Dans le cas où la société lui signale par écrit qu'elle a souscrit, pour le logement, une police « intégrale incendie » avec abandon de recours envers l'occupant, la police d'assurance « intégrale incendie » de l'occupant ne doit couvrir que les risques non supportés par la société et notamment les meubles et le recours des voisins.

§3. La société peut demander à tout moment à l'occupant:

1. de lui remettre une copie de sa police d'assurances ;
2. d'apporter la preuve du paiement de la prime d'assurances.

Article 16. Congé donné par l'occupant

L'occupant peut mettre fin à la présente convention à tout moment, moyennant un congé d'un mois notifié par lettre recommandée à la poste et prenant cours le premier jour du mois qui suit celui au cours duquel le congé est donné.

Ce délai peut être modifié d'un commun accord après notification du congé.

L'indemnité d'occupation étant une indemnité mensuelle, tout mois entamé devra être payé. Toutefois, les parties peuvent trouver un accord afin de limiter le paiement de l'indemnité au prorata du nombre de jours occupés.

Article 17. Congé donné par la société

§ 1er La société de logement de service public résilie la présente convention à la fin de la période d'occupation de 6 mois, moyennant un préavis d'un mois envoyé par lettre recommandée à l'occupant.

Le congé prend cours le premier jour du mois qui suit celui au cours duquel il est donné.

Article 18. Affichage et visites

Pendant toute la durée du préavis, la société 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.

L'occupant et la société fixent une de ces deux séances de visite.

Article 19. Opposabilité de la résiliation de la convention

Toute résiliation de la présente convention est opposable de plein droit aux personnes cohabitant avec l'occupant, à l'exception de son conjoint ou son cohabitant légal au sens des articles 1475 et suivants du Code civil, à condition que la société ait connaissance de ce mariage ou de cette cohabitation légale.

La société de logement adresse donc son préavis à chacun des époux ou cohabitant légaux par courrier recommandé et ce, même si le bail a été signé par un seul, et même si le mariage ou la cohabitation légale a eu lieu en cours de bail.

Article 20. Etat des lieux de sortie

§1. Un état des lieux sera établi avant que l'occupant ne restitue le logement à la société soit à l'amiable, par la société et l'occupant (ou son représentant, muni d'une procuration en bonne et due forme), soit par un expert désigné de commun accord, la société et l'occupant supportant chacun la moitié des frais.

§2. Si l'occupant a déjà remis à la société les clés du logement et qu'il est absent à la date prévue pour procéder à l'état des lieux de sortie, la société lui notifie par lettre recommandée envoyée à la dernière adresse communiquée par celui-ci, une seconde date pour y procéder.

En cas de nouvelle absence de l'occupant, il peut être valablement procédé à l'état des lieux de sortie. Pour avoir la même valeur qu'un état des lieux contradictoire, il doit être dressé par la société en présence d'un délégué de la Société wallonne du Logement.

Article 21. Caution en fin de convention

§1. Dans le cas de manquements éventuels de l'occupant à ses obligations (paiement de l'indemnité, des charges, entretien du bien loué,...) la société peut disposer de la caution, tant en principal qu'en intérêts, moyennant la production à la Société wallonne du Logement :

-soit un accord écrit, établi au plus tôt à la fin de la convention ;

-soit d'une copie d'une décision judiciaire exécutoire.

§2. La caution (principal et intérêt) devra être remise à la disposition de l'occupant s'il s'est acquitté de toutes les obligations découlant de la convention.

Article 22. Contrôle

Les délégués de la société et de la Société wallonne du Logement ont le droit de visiter le logement et ses dépendances pour y vérifier la bonne exécution des obligations résultant de la présente convention, l'exécution des travaux autorisés et l'état des lieux mis à disposition.

L'occupant doit être prévenu au minimum 48 heures avant la visite.

Article 23. Litiges entre voisins

Ni la Société wallonne du Logement, ni la société n'ont qualité pour arbitrer les litiges entre voisins.

Article 24. Précompte immobilier

Le précompte immobilier est à charge de la société.

Si l'occupant peut bénéficier d'une réduction du précompte immobilier, il remplit le formulaire de demande et le remet à la société.

La société se charge alors d'introduire la demande auprès du Ministère des Finances.

La société rembourse à l'occupant la somme restituée par le Ministère des Finances ou la déduit des sommes éventuellement dues.

Article 25. Contestations

Toute contestation relative à la présente convention est de la compétence des Tribunaux du lieu de situation du logement.

Fait à . . . . ., le . . . . .

en deux exemplaires dont un est remis à l'occupant, l'autre restant dans les mains du gestionnaire. »

Vu pour être annexé à l' arrêté du Gouvernement wallon du... (date) 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.

Le Ministre-Président,

Adrien DOLIMONT

La Ministre du Logement,

Cécile NEVEN

« Annexe 2 :

Annexe 11 à l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public

Convention d'occupation précaire à durée indéterminée

1. La société .....

dont l'adresse (siège social) est la suivante : ..... ,

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

ci-après dénommée « LA SOCIETE »

Numéro d'entreprise BCE :.....

et

2. Monsieur Madame

Nom ..... Nom :.....

Deux premiers prénoms :..... ..... Deux premiers prénoms :.....

Date et lieu de naissance :..... Date et lieu de naissance :.....

dont l'adresse est la suivante : ..... ,

s'obligeant solidairement et indivisiblement**,**

ci-après dénommé(s) « L'OCCUPANT »,

ONT CONVENU CE QUI SUIT :

Préambule

La présente convention est conclue dans le cadre de l'article 41, §2 de l'AGW 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, modifié par l'AGW du 8 février 2024, avec une personne domiciliée depuis au moins 18 mois dans le logement qui remplit les conditions d'admission et qui a averti la slsp de sa domiciliation dans le logement mais pour qui aucun logement proportionné n'est disponible.

Les parties conviennent, et l'occupant précaire le reconnaît expressément, que leur intention commune est que la présente convention n'adopte nullement le caractère d'un contrat de bail, dans quelque sens que ce soit. Par ailleurs, les parties n'ont pas l'intention d'éluder la législation sur le bail, mais il existe des circonstances particulières qui justifient une exception à un régime locatif contraignant de sorte que les conditions de légitimité sont réunies pour conclure la présente convention.

Article premier. Objet

Le propriétaire autorise l'occupant précaire, qui accepte, d'utiliser le bien immeuble suivant, situé [rue, numéro, localité, données cadastrales si elles sont disponibles].

Le logement se compose de ... ... hall, ... cuisine, ... living, ... véranda, ... salle de bains, ... chambre(s), ... w.c., ... grenier, ... chaufferie, ... cave(s), ... garage .

Ce logement est meublé - non meublé.

Un état des lieux est établi avant la mise à la disposition de L'OCCUPANT

☐ à l'amiable, par la société et l'OCCUPANT;

☐ par un expert désigné de commun accord, la société et L'OCCUPANT supportant chacun la moitié des frais.

Cet état des lieux reste annexé à la présente convention.

S'il n'a pas été fait d'état des lieux, l'occupant est présumé l'avoir reçu dans le même état que celui où il se trouve à la fin de la convention, sauf la preuve contraire, qui peut être fournie par toutes voies de droit.

Article 2. Destination du logement

L'OCCUPANT occupe le logement comme habitation privée. Toute autre affectation est interdite.

Article 3. Occupation du logement

L'OCCUPANT est tenu d'occuper personnellement le logement, d'y résider et d'y élire domicile.

Il ne peut en transmettre la jouissance à quelque titre que ce soit, même en cas de décès.

Les droits et avantages conférés par ou en vertu de la présente convention sont incessibles. Toute sous-location, même partielle, est interdite.

Le logement ne peut être occupé, en tant que résidence principale, que par des personnes faisant partie du ménage de L'OCCUPANT et qui y sont domiciliées et renseignées comme telles à la société.

Au moment de l'entrée en vigueur de la présente convention, la composition du ménage de L'OCCUPANT est la suivante :

Nom et prénom	Date de naissance	Lien de parenté, d'alliance
		OCCUPANT

Toute modification de cette composition de ménage en cours d'occupation doit être communiquée par écrit à la société, dans un délai de 8 jours.

Article 4. Propriété d'un autre logement

Dans le cas où L'OCCUPANT ou l'un des membres du ménage occupant le logement acquiert la jouissance entière d'un logement en propriété, usufruit ou emphytéose, L'OCCUPANT est tenu de notifier cette acquisition dans le mois à la société, sans préjudice de l'article 18, § 2, de la présente convention.

Article 5. Durée de la convention

La mise à disposition du logement prend effet à la date du .....pour une durée indéterminée et prendra fin au plus tard au moment où un logement proportionné à la composition de ménage de L'OCCUPANT, proposé par la SLSP, sera disponible.

La mise à disposition du logement est toutefois soumise aux conditions suivantes :

- la signature de l'état des lieux (voir article 2) ;
- le dépôt d'une caution (voir article 10) ;
- le paiement de la première indemnité d'occupation mensuelle (voir article 9).

Article 6. Indemnité d'occupation

§1er Le montant de l'indemnité mensuelle due par l'occupant au début de la présente convention est fixé à ..... euros /mois.

Ce montant est établi conformément aux article 29 à 34 de l'AGW du 06.09.07 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public.

Une fiche de calcul expliquant comment cette indemnité est établie est remise à l'occupant lors de la signature de la convention et lors de chaque modification de l'indemnité d'occupation

§2. Dans le mois de la demande qui lui en est faite, le ménage est tenu de fournir tout renseignement nécessaire au calcul de l'indemnité.
Il est également tenu d'autoriser, par écrit, la société à se faire délivrer tout document nécessaire au calcul de l'indemnité.

§3. La société peut porter l'indemnité à la valeur locative standardisée établie conformément à l'article 14bis de l'AGW du 06.09.07 ou résilier la convention moyennant préavis donné dans les formes légales et sans préjudice de l'obligation de payer les différences d'indemnités d'occupation dont l'occupant a indûment bénéficié en cas de refus de fournir les autorisations visées à l'article 26, §1er , ou les renseignements nécessaires pour l'établissement de l'indemnité, faisant suite à un rappel adressé par la société au membre du ménage sous la forme d'une lettre recommandée, en cas de déclaration inexacte ou incomplète d'un membre du ménage ainsi qu'en cas de retrait des autorisations visées à l'article 26, §1er , ou d'omission de la notification prévue à l'article 26, §2 .

La décision d'appliquer ces dispositions est prise par le conseil d'administration de la société après avis du commissaire de la Société wallonne.

Article 7. Charges locatives

Les charges locatives sont établies conformément aux dispositions 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.

En plus de l'indemnité d'occupation, l'OCCUPANT paie les charges locatives (frais et consommations).

Le paiement des charges locatives est effectué par provisions mensuelles ajoutées au montant de l'indemnité d'occupation.

Un décompte des charges est effectué par la société à la date à laquelle la présente convention prend fin.

A la date d'entrée en vigueur de la présente convention, la provision mensuelle est fixée à … … … … … .. euros.

Les provisions mensuelles sont revues annuellement par la société et communiquées à l'OCCUPANT au moins 15 jours avant leur prise d'effet.

Article 8. Paiement de l'indemnité d'occupation et des charges

§ 1er. Quand faut-il payer ?

La première mensualité de l'indemnité d'occupation et la première provision pour charges doivent être payées au plus tard à la signature de la présente convention. Les mensualités suivantes, augmentées de la provision pour charges, doivent être payées au plus tard le 10 du mois en cours.

L'indemnité d'occupation de tout mois commencé est due intégralement.

§2. Comment faut-il payer ?

L'indemnité d'occupation doit être payée sur le compte financier n° … … … … … … … … … … …, les frais de versement ou de virement étant à charge de l'OCCUPANT.

L'indemnité d'occupation peut également être payée au siège (bureaux) de la société ou à tous autres endroits désignés par la société.

§ 3. Non-paiement de l'indemnité d'occupation ou des charges

Sans préjudice du droit d'initier une procédure judiciaire en vue de la résiliation de la présente, si l'indemnité d'occupation ou les charges n'ont pas été payées, ou ne l'ont pas été complètement, 20 jours après la date fixée, les sommes restantes dues produisent intérêt au taux légal sans mise en demeure.

Ces intérêts de retard sont calculés à partir du premier jour du mois suivant jusqu'au dernier jour du mois durant lequel le paiement est effectué.

L'OCCUPANT supporte également les frais de rappel (timbres postaux et frais de secrétariat).

§ 4. Remboursements

Les sommes que l'OCCUPANT aurait payées en trop lui sont remboursées. Si l'excédent de paiement est imputable à la société, ces sommes sont productives d'intérêts calculés conformément au § 3.

Article 9. Dépôt de caution

§1er. Le montant de la caution est fixé conformément aux dispositions de l'article 2 de l'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.

§2. A moins que l'occupant ne marque son accord pour verser en une fois la totalité du montant de la caution visé au §1er, celle-ci est constituée par un versement initial égal à cinquante pour cent de ce montant, effectué par l'occupant au plus tard le jour de l'entrée en vigueur de la présente convention, et le solde par mensualités, sans que le nombre de celles-ci n'excède six.

Les sommes versées à titre de garantie sont productives d'intérêts, capitalisés, à partir du premier jour du mois qui suit la date du versement par l'occupant et jusqu'au dernier jour du mois du retrait.

Le taux d'intérêt annuel est fixé conformément aux dispositions de l'article 7 de l'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.

Conformément à l'article 10 de la section II, insérée par la loi du 20 février 1991 dans le titre VIII, chapitre II, du Code civil, la société acquiert privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations de l'occupant.

Il ne peut être disposé du compte, tant en principal qu'en intérêts, qu'au profit de l'occupant ou de la société, moyennant la production à la Société wallonne, soit d'un accord écrit, établi au plus tôt à la fin de la convention, selon le modèle annexé au présent arrêté, soit d'une copie d'une décision judiciaire.

Cette décision est exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel, et sans caution ni cantonnement.

§3. L'obligation visée à l'article 2 de l'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 ne s'applique pas à l'occupant pour lequel le centre public d'aide sociale se porte garant de la constitution de sa garantie pour le montant visé à l'article 2, §1er, dudit arrêté.

Dans ce cas, la société communique à la Société wallonne le nom de l'occupant, l'adresse du logement à la fin de chaque mois, selon le modèle visé à l'article 2, §3 de l'arrêté précité, et lui transmet copie de la décision du centre public d'aide sociale.

Le montant de la caution est de ... ... euros.

L'occupant:

☐ verse la totalité de la garantie avant que le logement soit mis à sa disposition ;

☐ effectue à ce moment un premier versement de 50 pourcents de ce montant, le solde étant versé en ... ... mensualités de ... ... euros ;

☐ produit un engagement du Centre public d'action sociale donnant à la société une garantie équivalente.

La société verse les sommes remises par l'occupant sur un compte individuel et producteur d'intérêt, ouvert à son nom auprès de la Société wallonne du Logement.

Article 10. Occupation, entretien et réparations

§1. Principes

L'occupant s'engage à occuper et à utiliser les lieux « en bon père de famille ».

L'occupant est tenu de se conformer aux dispositions du règlement d'ordre intérieur, dont un exemplaire, signé par les parties, est annexé à la présente convention.

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur contraire aux dispositions de la présente convention est nulle.

§2. Entretien et réparations

L'entretien courant et les réparations visées à l'annexe 7 de l'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, sont à charge de l'OCCUPANT.

Les travaux intérieurs de peinture et de tapissage souhaités par l'occupant sont également à sa charge.

L'entretien des appareils à gaz de production d'eau chaude sanitaire et des conduits y afférents, pour autant qu'il s'agisse d'appareils qui équipaient le logement au début de la convention ou qui ont été installés en cours de convention par la société, est assuré par cette dernière.

Les réparations qui résultent de l'usure normale, de la vétusté, d'un cas de force majeure et d'un vice de l'immeuble sont à charge du propriétaire.

L'occupant s'engage, pour sa propre sécurité et celle des autres occupants éventuels, à maintenir les détecteurs d'incendie en parfait état de fonctionnement.

§3. Prescriptions techniques

Pour l'utilisation et l'entretien des installations techniques, telles que : détecteurs d'incendie, installations électriques, de chauffage, de production d'eau chaude, de ventilation, et les ascenseurs, l'occupant s'engage à observer les prescriptions données par les fabricants et les installateurs, ainsi que les directives de la société.

§4. Occupant en défaut d'exécuter les travaux d'entretien

Si l'OCCUPANT n'exécute pas ou ne fait pas exécuter à temps les travaux d'entretien et de réparation qui sont à sa charge, la société a le droit de faire exécuter elle-même des travaux d'entretien pour le compte de l'OCCUPANT.

Elle envoie préalablement une mise en demeure par lettre recommandée laissant, sauf urgence particulière, un délai minimum de 15 jours pour s'exécuter.

L'occupant doit rembourser à la société les sommes ainsi dépensées dans le mois de leur facturation.

§5. Obligation d'informer la société en cas de dommage - Réparation

L'occupant doit, dès l'apparition d'un dommage, signaler à la société les réparations qui sont à charge de celle-ci et qui s'avèrent nécessaires.

A défaut d'avoir averti la société, l'occupant est tenu pour personnellement responsable de toute aggravation de l'état des biens mis à disposition.

Lors des tentatives d'effraction ou à l'occasion d'actes de vandalisme, en l'absence de faute de l'occupant, le propriétaire supporte le coût de la réparation des dégâts causés à l'immeuble.

L’occupant veille à déclarer immédiatement le vol et les dégâts à la police. Il utilise le procès-verbal ainsi dressé comme moyen de preuve et le transmet à son assureur et au propriétaire.

§6. Libre accès au logement

L’occupant s’engage à laisser le libre accès aux délégués des sociétés de services chargés de l’entretien, du relevé et de l’enlèvement des compteurs et autres appareils, ainsi que de tout entretien pendant toute la durée de la convention.

La demande d’accès au logement est adressée par la société à l’occupant au moins 8 jours avant la date de la visite du délégué.

Article 11. Travaux réalisés par la société

L’occupant doit tolérer sans indemnisation l’exécution de tous travaux effectués pour le compte de la société en cours d’occupation, même si leurs délais d’exécution dépassent 40 jours.

Les délais d’exécution des travaux sont communiqués à l’occupant au moins 30 jours avant leur exécution, sauf cas de force majeure.

Si les travaux sont de nature à rendre le bien inhabitable, la société propose à l’occupant son relogement pour la durée des travaux.

Article 12. Transformations faites par l’occupant

§1er Principes

Aucune transformation du logement ne pourra être effectuée par l'occupant sans l'accord préalable et écrit de la société.

Toute transformation, même autorisée, doit être effectuée dans le respect des règles de l’art et dans le respect des lois et règlements (par exemple en matière d’urbanisme ou de sécurité), et ceci sous la seule et entière responsabilité de l’occupant.

§2 Remise en état du logement

En cas de transformation autorisée par la société, l’occupant peut, lorsque la convention prend fin, soit remettre le logement dans son état d’origine, soit abandonner à la société les transformations opérées, sans avoir droit à une indemnisation.

En cas de transformation effectuée sans l’accord préalable et écrit de la société, celle-ci peut, à tout moment, exiger que l’occupant remette le logement dans son état d’origine, sans qu’il n’ait droit à une indemnisation.

Article 13. Toits et façades du logement

Sauf accord préalable et écrit de la société, l’occupant ne peut faire usage ni du toit de l’immeuble, ni de la façade, ni de toute autre partie extérieure du bien mis à disposition pour y installer ou y apposer quoi que ce soit.

Article 14. Recours et empiètements

L'occupant doit signaler sans délai à la société tout recours des voisins ou des autorités administratives, ainsi que tout empiètement affectant le logement.

A défaut, la société se réserve le droit de demander une indemnisation pour le dommage subi.

Article 15. Assurance incendie

§1er. L'occupant s'engage à souscrire une police d'assurances du type « intégrale incendie » garantissant à la fois ses meubles et sa responsabilité, et ce pendant toute la durée de l'occupation.

Les périls suivants doivent être couverts :

- Incendie et périls accessoires,
- Tempête et grêle ;
- Dégâts des eaux ;
- Bris de vitrage ;
- Responsabilité civile immeuble.

L'occupant est tenu de prévoir une couverture suffisante pour assurer une indemnisation totale en cas de sinistre (totalité du coût de reconstruction de l'immeuble).

§2. Dans le cas où la société lui signale par écrit qu'elle a souscrit, pour le logement, une police « intégrale incendie » avec abandon de recours envers l'occupant, la police d'assurance « intégrale incendie » de l'occupant ne doit couvrir que les risques non supportés par la société et notamment les meubles et le recours des voisins.

§3. La société peut demander à tout moment à l'occupant:

1. de lui remettre une copie de sa police d'assurances ;
2. d'apporter la preuve du paiement de la prime d'assurances.

Article 16. Congé donné par l'occupant

L'occupant peut mettre fin à la présente convention à tout moment, moyennant un congé d'un mois notifié par lettre recommandée à la poste et prenant cours le premier jour du mois qui suit celui au cours duquel le congé est donné.

Ce délai peut être modifié d'un commun accord après notification du congé.

L'indemnité d'occupation étant une indemnité mensuelle, tout mois entamé devra être payé. Toutefois, les parties peuvent trouver un accord afin de limiter le paiement de l'indemnité au prorata du nombre de jours occupés.

Article 17. Congé donné par la société

§ 1er Lorsque la slsp propose un logement proportionné à la composition de ménage de l'occupant, et que celui-ci l'accepte, la convention prend fin au moment de la

disponibilité du logement proposé, moyennant un préavis de 1 mois envoyé à l'occupant par lettre recommandée.

Lorsque la slsp propose un logement proportionné à la composition de ménage de l'occupant et que celui-ci le refuse sans juste motifs, la convention prend fin moyennant un préavis de 3 mois envoyé à l'occupant par lettre recommandée.

L'occupant dispose de sept jours, à partir du jour qui suit la date d'envoi de la proposition de logement ou la date de l'accusé de réception, pour marquer son accord sur cette proposition, soit par recommandé, soit par courrier simple, soit contre accusé de réception remis par la société de logement.

A défaut d'accord dans le délai visé ci-dessus, l'occupant est réputé refuser le logement proposé.

§2. La société met fin à la présente convention à tout moment, moyennant un congé de 3 mois notifié par lettre recommandée, dans les cas suivants :

1° lorsque l'occupant fournit des déclarations inexactes ou incomplètes relatives à la composition du ménage ou aux renseignements nécessaires au calcul de l'indemnité d'occupation ;

2° lorsque le ménage occupant ne respecte pas les dispositions de la présente convention ou du règlement d'ordre intérieur ;

3° lorsqu' il y a résiliation de la convention de services conclue avec l'association gérant la cellule d'aide à la vie journalière dans le cas d'un logement intégré dans une cellule A.V.J. (aide à la vie journalière).

4° lorsque l'occupant ou un membre de son ménage ne respecte plus la condition de non-propriété visées à l'article 1er, 29°, 30° et 31° du Code wallon de l'Habitation durable ;

5° lorsque les conditions de revenus du ménage occupant ne respectent plus l'article 3, §2 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne ou par les sociétés de logement de service public

§3. La société doit entendre l'occupant, si celui-ci le souhaite.

§4. Le congé donné conformément au §1er, 2 et 3 est motivé et prend cours le premier jour du mois qui suit celui au cours duquel le congé est donné.

§5. L'occupant peut quitter le logement plus tôt, à condition de notifier à la société, par courrier recommandé à la poste, un contre-préavis d'une durée d'un mois prenant cours le premier jour du mois qui suit celui au cours duquel il a été envoyé.

Article 18. Affichage et visites

Pendant toute la durée du préavis, la société 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.

L'occupant et la société fixent une de ces deux séances de visite.

Article 19. Opposabilité de la résiliation de la convention

Toute résiliation de la présente convention est opposable de plein droit aux personnes cohabitant avec l'occupant, à l'exception de son conjoint ou son cohabitant légal au sens des articles 1475 et suivants du Code civil, à condition que la société ait connaissance de ce mariage ou de cette cohabitation légale.

La société de logement adresse donc son préavis à chacun des époux ou cohabitant légaux par courrier recommandé et ce, même si le bail a été signé par un seul, et même si le mariage ou la cohabitation légale a eu lieu en cours de bail.

Article 20. Etat des lieux de sortie

§1. Un état des lieux sera établi avant que l'occupant ne restitue le logement à la société soit à l'amiable, par la société et l'occupant (ou son représentant, muni d'une procuration en bonne et due forme), soit par un expert désigné de commun accord, la société et l'occupant supportant chacun la moitié des frais.

§2. Si l'occupant a déjà remis à la société les clés du logement et qu'il est absent à la date prévue pour procéder à l'état des lieux de sortie, la société lui notifie par lettre recommandée envoyée à la dernière adresse communiquée par celui-ci, une seconde date pour y procéder.

En cas de nouvelle absence de l'occupant, il peut être valablement procédé à l'état des lieux de sortie. Pour avoir la même valeur qu'un état des lieux contradictoire, il doit être dressé par la société en présence d'un délégué de la Société wallonne du Logement.

Article 21. Caution en fin de convention

§1. Dans le cas de manquements éventuels de l'occupant à ses obligations (paiement de l'indemnité, des charges, entretien du bien loué,...) la société peut disposer de la caution, tant en principal qu'en intérêts, moyennant la production à la Société wallonne du Logement :

-soit un accord écrit, établi au plus tôt à la fin de la convention ;

-soit d'une copie d'une décision judiciaire exécutoire.

§2. La caution (principal et intérêt) devra être remise à la disposition de l'occupant s'il s'est acquitté de toutes les obligations découlant de la convention.

Article 22. Contrôle

Les délégués de la société et de la Société wallonne du Logement ont le droit de visiter le logement et ses dépendances pour y vérifier la bonne exécution des obligations résultant

de la présente convention, l'exécution des travaux autorisés et l'état des lieux mis à disposition.

L'occupant doit être prévenu au minimum 48 heures avant la visite.

Article 23. Litiges entre voisins

Ni la Société wallonne du Logement, ni la société n'ont qualité pour arbitrer les litiges entre voisins.

Article 24. Précompte immobilier

Le précompte immobilier est à charge de la société.

Si l'occupant peut bénéficier d'une réduction du précompte immobilier, il remplit le formulaire de demande et le remet à la société.

La société se charge alors d'introduire la demande auprès du Ministère des Finances.

La société rembourse à l'occupant la somme restituée par le Ministère des Finances ou la déduit des sommes éventuellement dues.

Article 25. Contestations

Toute contestation relative à la présente convention est de la compétence des Tribunaux du lieu de situation du logement.

Fait à . . . . ., le . . . . .

en deux exemplaires dont un est remis à l'occupant, l'autre restant dans les mains du gestionnaire. »

Vu pour être annexé à l' arrêté du Gouvernement wallon du... (date) 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.

Le Ministre-Président,

Adrien DOLIMONT

La Ministre du Logement,

Cécile NEVEN