



Conditions et premières démarches pour louer un logement social

Je voudrais louer un logement social... quelles conditions dois-je remplir pour pouvoir en bénéficier ?

Les revenus annuels imposables 3 ans auparavant ou actuels si ceux-ci en diffèrent de 15% au moins, ne doivent pas dépasser :

- 24.100* euros pour une personne isolée, augmentés de 2.200 euros par enfant à charge;
- 30.100* euros pour un ménage composé de plusieurs personnes, augmentés de 2.200 euros par enfant à charge.

Vous ne pouvez être ni pleinement propriétaire, ni usufruitier¹ d'un logement (à moins qu'il ne s'agisse d'un logement non améliorable, inhabitable ou inadapté à votre handicap).

* Montants applicables au 1^{er} janvier 2010

Je remplis les conditions pour louer un logement social... à qui dois-je m'adresser ?

Vous ne pouvez poser votre candidature qu'auprès d'une **SEULE** société de logement qui va devenir votre société de logement **de référence**. Vous y remplissez un formulaire unique de candidature qui vous permet, si vous le souhaitez, d'étendre votre demande à d'autres communes qui ne sont pas gérées par votre société de référence.

Si vous refusez un logement proposé sur les communes sélectionnées, votre dossier sera radié et vous ne pourrez rentrer une nouvelle candidature que 6 mois plus tard.

Grâce à un registre centralisé de candidatures, les autres sociétés de logement concernées par votre demande seront automatiquement informées de votre demande « multiple », mais c'est votre société de référence qui gèrera votre dossier. C'est uniquement auprès d'elle qu'il faudra prendre soin de maintenir votre dossier à jour.

¹L'usufruit est le droit de se servir d'un bien (habiter une maison, utiliser du mobilier...) ou d'en percevoir les revenus (par exemple encaisser des loyers, des intérêts ou des dividendes), sans pouvoir s'en déssaisir (=s'en défaire).

Conditions et premières démarches pour louer un logement social

Comment se déroule l'inscription, quels documents dois-je fournir ?

Le permanent de la société :

- vous aidera à remplir votre formulaire de demande d'un logement ;
- réceptionnera tous vos documents et le cas échéant, vous demandera ceux qui manquent ;
- vous fera remplir une déclaration de non-propriété.

Le jour de l'inscription, munissez-vous absolument de :

- votre dernier avertissement-extrait de rôle;
- la composition de votre ménage avec un historique de domiciliation remontant aux 3 dernières années;
- la preuve du montant de vos revenus imposables actuels;
- votre attestation de perception d'allocations familiales.

Selon le cas, vous devrez compléter votre dossier avec divers documents qui vous permettront de bénéficier de points de priorité. Nous vous invitons à consulter le tableau repris ci-après et à vous munir des documents prévus pour valider ces priorités.

Votre demande n'est valable que si votre déclaration est **complète.**

Veillez à fournir à la société vos coordonnées complètes (adresse, tél, gsm...) et, surtout, **veillez à la prévenir en cas de changement.**

Votre dossier d'inscription est une photographie de vos besoins et attentes au moment de votre inscription.

Si des changements interviennent ultérieurement, cela peut influencer une possible attribution, soyez attentifs ...

Mes points de priorité

Comment ma situation sociale et familiale est-elle prise en compte ?

1. Votre situation sociale et familiale **est prise en compte pour le calcul de vos points de priorité :**

Un nombre de points (de 2 à 8) est en effet accordé à des situations sociales et/ou familiales précises.

A. Le tableau général des points de priorité communs à toutes les sociétés :

8 points

	Quel(s) document(s)/ attestation(s) dois-je fournir ?	Qui peut me fournir ces documents(s)/attestation(s) nécessaires ?	Nombre de points de priorité
inhabitable	Arrêté d'inhabitabilité	Bourgmestre	8
	Attestation d'inhabitabilité	Direction Générale Opérationnelle - Service Logement (DGO4) rue des Brigades d'Irlande, 1 à B-5100 Jambes Tél 081.33.21.11 ou Bourgmestre	8
précaire : caravanes, chalets, abris précaires, logement en zone « Habitat permanent »	Attestation	Commune	8
qui fait l'objet d'une expropriation	Arrêté d'expropriation	Autorité qui demande l'expropriation (Commune, Région,...)	8
qui fait l'objet d'une rénovation urbaine	Attestation	Commune	8
de transit, d'insertion ou d'urgence	Attestation	Organisme gestionnaire du logement	8
surpeuplé	Attestation	Direction Générale Opérationnelle Service Logement (DGO4) rue des Brigades d'Irlande, 1 B-5100 Jambes Tél 081.33.21.11 ou Commune	8
victime d'un événement calamiteux	Attestation	CPAS	8
reconnu sans-abri	Attestation	CPAS	8
victime de violences conjugales	Attestation	CPAS	8

Vous occupez un logement...

La location d'un logement social en Région wallonne

Mes points de priorité

6 points

	Quel(s) document(s) / attestation(s) dois-je fournir ?		Qui peut me fournir ces documents(s)/attestation(s) nécessaires ?	Nombre de points de priorité	
Vous êtes ...	un couple marié ou composé de personnes vivant ensemble maritalement depuis moins de 8 ans et ont au moins un enfant à charge ou bénéficiant de modalités d'hébergement	Pour le couple marié	Livret de mariage et Historique de domiciliation	Commune	6
		Pour le couple vivant ensemble maritalement	Composition de ménage et Historique de domiciliation		
		Pour les enfants	Selon les cas : - Attestation des allocations familiales - Copie du jugement - Copie de convention notariée - Copie de l'accord devant le Médiateur familial		
	une personne divorcée avec au moins un enfant à charge ou bénéficiant de modalités d'hébergement	Pour la personne divorcée	Copie de jugement ou Copie de la requête	Greffes du Tribunal	6
		Pour les enfants	Selon les cas : - Attestation des allocations familiales - Copie du Jugement - Copie de la convention notariée - Copie de l'accord devant le Médiateur familial	Caisse d'allocations familiales Greffes du Tribunal Notaire Médiateur	
une femme seule enceinte ou un parent seul avec au moins un enfant à charge ou bénéficiant de modalités d'hébergement	Pour le parent	Certificat médical et Composition de ménage	Gynécologue Commune	6	
	Pour les enfants	Selon les cas : - Attestation des allocations familiales - Copie du Jugement - Copie de la convention notariée - Copie de l'accord devant le Médiateur familial	Caisse d'allocations familiales Greffes du Tribunal Notaire Médiateur		
un couple dont un des membres a moins de 35 ans	Composition de ménage Carte d'identité		Commune	6	

Mes points de priorité

4 points

	Quel(s) document(s) / attestation(s) dois-je fournir ?	Qui peut me fournir ces documents(s)/attestation(s) nécessaires ?	Nombre de points de priorité		
Vous êtes ...	une personne handicapée	Attestation	Service Public Fédéral (SPF) sécurité sociale Direction générale Personnes handicapées Centre administratif Botanique Finance Tower Boulevard du Jardin Botanique, 50, boîte 150 - 1000 Bruxelles Tél. : 02/507.87.99 HandiF@minsoc.fed.be	4	
	une personne qui a une personne handicapée à sa charge	Avertissement-extrait de rôle	Bureau du contrôle des impôts des personnes physiques de votre commune ou SPF Finances Call center général : 02/ 572.57.57	4	
	bénéficiaire d'une pension de prisonnier de guerre ou d'invalidé de guerre	Copie d'un brevet de pension	Prisonnier de guerre	Bénéficiaire d'une pension civile : SPF Sécurité sociale Direction générale des Victimes de la Guerre 31, Square de l'Aviation 1070 Bruxelles Tél. : 02/528.91.00 Fax. : 02/528.91.22 warvictims@minsoc.fed.be	4
			Invalidé de guerre	Bénéficiaire d'une pension militaire : (SdPSP) Service des Pensions du Secteur Public 40 - boîte 30, Place Victor Horta 1060 Bruxelles Tél. : 02/ 558.60.00 Fax : 02/ 558.60.10 info@sdpsp.fgov.be	
	ancien prisonnier politique ou ayant droit	Attestation	SPF Sécurité sociale Direction générale des Victimes de la Guerre 31, Square de l'Aviation 1070 Bruxelles Tél. : 02/528.91.00 Fax. : 02/528.91.22 warvictims@minsoc.fed.be	4	
	ancien ouvrier mineur	Attestation	Le Service des indemnités de l'INAMI 211, Avenue de Tervueren 1150 Bruxelles Tél. : 02/739.76.41 communication@inami.fgov.be	4	



Mes points de priorité

3 points

	Quel(s) document(s) / attestation(s) dois-je fournir ?	Qui peut me fournir ces documents(s)/attestation(s) nécessaires ?	Nombre de points de priorité
Vous êtes ... locataire dont le bail est résilié pour occupation personnelle du propriétaire ou pour travaux importants réalisés par le propriétaire	Copie du renon	Courrier recommandé	3

2 points

	Quel(s) document(s) / attestation(s) dois-je fournir ?	Qui peut me fournir ces documents(s)/attestation(s) nécessaires ?	Nombre de points de priorité
Vous êtes ... demandeur d'emploi inoccupé	Attestation	Forem	2
Vous êtes ... une personne qui quitte un bateau pour lequel l'Etat accorde une prime de déchirage	Attestation	SPF Mobilité et transports DGTT - Direction Navigation intérieure et Intermodalité City Atrium 56, Rue du Progrès 1210 Bruxelles	2
Vous êtes ... une personne qui ne peut plus exercer d'activité professionnelle suite à une maladie professionnelle reconnue ou un accident de travail ou vous avez une telle personne à votre charge	Attestation	Fonds des maladies professionnelles 1, Avenue de l'Astronomie 1210 Bruxelles Tél. 02/226.62.11 ou Fonds des accidents du travail 100, Rue du Trône 1050 Bruxelles Tél. 02/506.84.11 Fax 02 /506.84.15	2

Vous bénéficiez automatiquement de deux points de priorité par année d'ancienneté.



Mes points de priorité

B. La priorité communale

Si vous êtes domicilié au moins depuis les 3 dernières années sans interruption dans la commune où se situe le logement à attribuer, vous bénéficiez de 5 points de priorité supplémentaires lorsqu'un logement se libère dans cette commune*.

Pour valider cette priorité, il est indispensable que vous fournissiez à la société un historique de domiciliation portant au moins sur les 3 dernières années.

* Ces points n'apparaissent pas sur la fiche de demande de location mais lors de l'attribution.

C. Les points de priorité propres à chaque société (règlements spécifiques) :

Chaque société de logement a la possibilité d'adopter un règlement spécifique pour le calcul de ses points de priorité.

Elle peut ainsi décider :

- de prévoir une nouvelle catégorie de priorités ;
- d'accorder des points supplémentaires aux priorités communes visées dans le point A repris ci-dessus ;
- de définir des priorités spécifiques pour l'attribution de logement dans un quartier déterminé.

Seul un pourcentage des logements est attribué en fonction de ces situations préétablies.

Toutes les sociétés de logement ne disposent pas d'un règlement spécifique. Renseignez-vous auprès d'elles pour les obtenir ou consultez le site www.swl.be

Exemples de calcul de points :

Je suis une mère divorcée avec deux enfants dont j'ai la charge (6 points), j'occupe une maison reconnue inhabitable (8 points) et un de mes enfants est reconnu handicapé (4 points).

$$6+8+4= 18 \text{ points de priorité}$$

Je suis un homme marié depuis moins de 8 ans, au chômage suite à la perte de mon emploi (2 points). Mon bail a été résilié par mon propriétaire pour occupation personnelle de mon logement (3 points). Je suis inscrit depuis 2 ans (2x2 points).

$$2+3+4= 9 \text{ points de priorité}$$

Je suis seule, émargeant au CPAS et j'habite une caravane (8 points). Je suis inscrite depuis 3 mois.

$$8 \text{ points de priorité}$$

Je suis marié, j'ai 27 ans et mon épouse a 25 ans (6 points). Nous sommes domiciliés depuis 4 ans, sans interruption, dans la commune x. Ma candidature porte sur un logement situé sur cette commune (5 points). Nous sommes tous deux demandeurs d'emploi (2x2 points).

$$6+5+4= 15 \text{ points de priorité}$$

Je suis enceinte et je vis seule (6 points). J'ai introduit ma candidature depuis 3 ans (3x2 points). Mon loyer représente 40 % de mes revenus. Je suis candidate auprès de la société de logement X et cette société de logement a prévu dans son règlement spécifique d'octroyer 8 points supplémentaires aux candidats dont le rapport loyer/revenu est supérieur à 30 % (8 points).

$$6+6+8=20 \text{ points de priorité}$$

Logement proportionné à la taille de mon ménage

2. Votre composition familiale est également prise en compte pour **estimer la taille de votre futur logement.**

Suivant le nombre et l'âge des personnes de votre ménage, la société vous inscrit sur la liste d'attente des logements à 1, 2, 3, 4 chambres ou plus. Chaque type de logement possède en effet sa propre liste d'attente. Le logement que l'on vous proposera sera ainsi proportionné à la taille de votre famille.

Qu'est-ce qu'un **logement proportionné à la taille de mon ménage ?**

La société de logement ne peut pas vous proposer un logement s'il n'est pas parfaitement proportionné à la taille de votre ménage :

- une chambre pour une personne isolée ou un couple ;
- une chambre pour deux enfants de sexes différents s'ils ont moins de 6 ans ;
- une chambre pour deux enfants de même sexe s'ils ont moins de 10 ans ;
- une chambre par enfant qui a un handicap reconnu par le Ministère des Affaires sociales ;
- une chambre supplémentaire lorsque l'un des membres du couple a moins de 35 ans ou lorsque l'un d'entre eux a un handicap reconnu par le Ministère des Affaires sociales.

Toutes les sociétés de logement ne possèdent pas de logement de plus de 4 chambres. Assurez-vous auprès de la société qu'elle dispose bien dans son patrimoine d'un logement susceptible de vous accueillir.

Même si vous préférez une maison plutôt qu'un appartement, ceci ne vous autorise pas à refuser cet appartement, et inversement.

Vous devez impérativement prévenir la société de Logement en cas de changement dans la composition de votre ménage.

Le traitement de ma demande

Ma candidature est déposée... comment la société de logement traite-t-elle ma demande ?

1) A dater de votre demande, la société de logement dispose :

- de 8 jours pour vous signaler ce qui manque pour que le dossier soit complet ;
- de 30 jours pour vous faire connaître sa décision (acceptation de votre demande ou refus motivé).

2) Pour chaque type de logement (1, 2, 3, 4 chambres ou plus), la société classe les candidats sur trois listes :

- selon l'ancienneté des candidatures ;
- selon le nombre de points obtenus ;
- selon le nombre de points obtenus en cumulant les priorités régionales et locales.

Quel est mon rôle dans le traitement de ma demande ?

Votre rôle dans le traitement de votre demande est essentiel.

Vous devez prévenir la société de logement de tout changement de votre situation :

- vos coordonnées ont changé (adresse, tél...) ;
- vous venez de recevoir votre préavis pour fin de bail ;
- vous êtes menacé d'expulsion ;
- vous êtes expulsé et sans-abri ;
- vous occupez un « habitat permanent » ;
- vous quittez votre logement à cause de violences conjugales ;
- votre situation familiale se modifie (perte d'emploi, nouvel emploi, handicap...) ;
- votre composition familiale change (départ, arrivée ou décès d'un membre du ménage, naissance d'un enfant,...) ;
- vos revenus ont augmenté ou diminué ...

Intéressez-vous à l'évolution de votre dossier auprès de la société dans laquelle vous vous êtes inscrit. Il faut privilégier les contacts avec celle-ci.

Le traitement de ma demande

Ma candidature peut-elle être radiée (=supprimée) ?

Votre candidature peut être radiée dans les cas suivants :

1. Vous n'avez pas renouvelé votre candidature dans les délais prescrits, à savoir entre le 1er janvier et le 15 février pour les candidatures ayant plus de six mois au 31 décembre (chaque année, votre société de logement de référence vous rappellera, par simple courrier ou courriel, cette obligation de confirmer votre candidature).
2. Vous avez refusé un logement. En plus de la radiation, il vous sera impossible de vous réinscrire pendant 6 mois dans n'importe quelle société de logement. Faites donc un choix réfléchi lors de votre inscription en ne choisissant pas n'importe quelle commune (transports, facilités, écoles, services,...).
3. Vous avez refusé de fournir les autorisations nécessaires au contrôle des conditions d'admission.
4. Les renseignements fournis à la société sont inexacts ou incomplets.

Comment la société de logement attribue-t-elle les logements ? Selon quelles priorités ?

1. Au cours de l'année, la société de logement a l'obligation d'attribuer un minimum de 2/3 de ses logements sociaux libres à des ménages en état de précarité et un maximum de 1/3 de ses logements aux autres ménages à revenus modestes.
2. **À l'exception :**
 - des logements conçus spécifiquement pour les personnes handicapées ou pour les personnes âgées de plus de 65 ans qui sont attribués en priorité au ménage dont un des membres au moins est handicapé ou âgé de plus de 65 ans ;
 - des demandes de mutations des locataires (qui vivent dans un logement devenu trop petit ou trop grand ou qui n'est plus adapté aux revenus de leur ménage et qui souhaitent un logement correspondant à la taille de leur famille ou à leurs revenus) qui sont prioritaires sur les autres nouvelles demandes.
3. ... **les logements vacants proportionnés sont attribués :**
 - a. Pour 40% minimum aux ménages figurant sur la liste qui établit un classement selon l'ancienneté des candidatures. Lorsque l'ancienneté est identique, priorité est accordée au ménage disposant du plus grand nombre de points.
 - b. Pour 40% minimum aux ménages figurant sur la liste qui établit un classement selon le nombre de points de priorités régionales.
 - c. Pour 20% maximum aux ménages figurant sur la liste qui établit un classement selon le nombre de points de priorités régionales et locales.

Le traitement de ma demande

Votre place dans cette liste n'est pas fixe. Elle évolue en fonction des nouvelles arrivées.

Si les points de priorité du nouveau candidat-locataire sont plus élevés que les vôtres, il s'intercalera dans la liste d'attente et vous redescendrez de place. A égalité de points dans la liste avec un autre ménage, la priorité est accordée au ménage dont la résidence principale est située, depuis la plus longue période, sur le territoire d'une commune détenant des parts de capital dans la société concernée et ensuite, seulement, au ménage dont la demande est la plus ancienne. A noter que pour cette liste, les sociétés de logement peuvent attribuer un nombre limité de logements en fonction de certaines situations préétablies et approuvées par la SWL.

En aucun cas, ni les caractéristiques de vos meubles, ni vos envies particulières en matière de type de logements ou de quartier ne seront prises en compte pour l'attribution de votre logement.

Les attributions de logements sont décidées par un Comité d'attribution institué au sein de la société. Les procédures d'attribution suivies par ce Comité sont les mêmes pour tout le monde.

Comment vais-je savoir si j'obtiens un logement ?

La société de logement vous informe de manière individuelle. Veillez donc à transmettre toutes vos coordonnées à la société de logement et à l'avertir en cas de changement.

Le logement m'a été attribué

La société m'a attribué un logement social, quelles formalités dois-je accomplir ?

- 1. Accepter le logement.** Dans les 7 jours calendrier à partir du jour qui suit la date d'envoi de la décision du Comité d'attribution, si vous ne marquez pas votre accord ou que vous refusez le logement proposé, vous serez exclu des candidatures pour 6 mois et vous devrez vous réinscrire plus tard.
- 2. Signer le contrat de bail** prévu par la réglementation¹. Celui-ci reprendra la description du logement, la durée du bail, le montant du loyer et de la garantie locative, les obligations et droits du locataire, la durée du préavis. Le bail sera obligatoirement enregistré (par les soins de la société de logement), ainsi que l'état des lieux. Les normes de salubrité, le règlement d'ordre intérieur ainsi que la charte des sociétés et des locataires seront annexés au bail.
- 3. Dresser l'état des lieux d'entrée de votre logement.**

Un état des lieux, qu'est-ce que c'est ?

C'est la description de l'état de tout ce qui constitue votre logement.

Qui sera présent ?

Un représentant de la société et vous-même, ou un expert indépendant payé par les deux parties.

Si je découvre des vices ou constate d'autres problèmes pendant la visite, quels sont mes droits ?

Vous devez faire acter ce que vous constatez et vous ne signez l'état des lieux que si la description est fidèle.

4. Vous recevez vos clés.

Le jour de la remise des clés, pensez que vous devez prévoir le montant :

- du premier mois de loyer ;
- de la provision mensuelle pour les charges locatives (variable en fonction du type de logement) ;
- de la garantie locative qui peut être versée :
 - soit en totalité avant que le logement soit mis à la disposition du locataire ;
 - soit à concurrence de 50%, le solde étant versé en 12 mensualités maximum fixées d'un commun accord entre le locataire et la société de logement ;
 - soit par le CPAS à condition de produire un engagement de sa part donnant à la société de logement une garantie équivalente.

¹Les sociétés de logements donnent leurs logements en location sur base d'un contrat-type de bail.

Le logement m'a été attribué

La somme fixe de la garantie locative est de :

- 320€* pour les habitations de type « vieux conjoints » ou les studios
- 490€* pour les appartements
- 670€* pour les maisons unifamiliales

* Montants applicables au 1er janvier 2010

La société de logement verse la somme remise par le locataire sur un compte individuel et producteur d'intérêts ouvert à son nom à la SWL.

Eventuellement, vous devez prévoir :

- la moitié du coût de l'état des lieux d'entrée.

Quelle sera la durée de mon bail ?

Le bail a une durée maximale de neuf années. Il peut être prolongé tacitement (sans aucune formalité) pour une nouvelle durée de neuf ans.

Mais il peut aussi se terminer plus tôt si :

- vos revenus augmentent ;
- votre logement n'est plus proportionné à la composition de votre ménage ;
- vous devenez propriétaire ;
- vous n'occupez pas personnellement votre logement ;
- vous refusez de fournir les renseignements ou autorisations nécessaires au calcul du loyer ;
- vous présentez des déclarations inexactes ou incomplètes ;
- le logement que vous occupez est spécialement conçu pour des personnes âgées de plus de 65 ans, pour des étudiants ou des personnes handicapées et si aucun membre de votre ménage n'appartient à ces catégories ;
- vous ne respectez pas les dispositions du contrat de bail ou du règlement d'ordre intérieur.

Mon loyer et mes charges

Comment mon loyer est-il calculé ?

1. Votre loyer mensuel s'établit selon une formule qui prend en compte la valeur de l'habitation et les revenus imposables de votre ménage.

Ne sont pas pris en compte les revenus des enfants de moins de 18 ans.

Ne sont pris en compte qu'à concurrence de 50%, les revenus :

- de l'enfant célibataire âgé de plus de 18 ans et de moins de 25 ans ;
 - de l'ascendant pensionné ;
 - de l'ascendant, du descendant et du collatéral handicapés.
2. Chaque année, votre loyer sera actualisé. Pour pouvoir effectuer un calcul conforme à la réalité, la société de logement vous demandera de lui fournir :
 - votre dernier avertissement-extrait de rôle;
 - les fiches de salaire des trois derniers mois, les primes et pécules pour chaque membre du ménage;
 - vos revenus actuels.

Vous devez impérativement prévenir la société en cas de changement dans les revenus du ménage. Les frais de consommation (eau, gaz, électricité,...) et/ou charges locatives ne sont pas compris dans le loyer.

Ai-je droit à des réductions de loyers ?

Votre loyer est diminué de :

- 6,30 €* par enfant à charge (pour qui un membre du ménage perçoit des allocations familiales) ;
- 6,30 €* par adulte handicapé ;
- 12,60 €* par enfant handicapé ou par enfant orphelin à charge.

* Montants au 1er janvier 2010.

Exemples de calcul de réduction de loyer :

- J'ai deux enfants non handicapés à charge, mon loyer sera diminué de 12,60€ (2x 6,30€) ;
- Mon ménage se compose de deux adultes dont un est handicapé et je n'ai pas d'enfant à charge, mon loyer est diminué de 6,30€ ;
- J'ai trois enfants à charge dont un est handicapé, mon loyer sera diminué de 25,20€ (4x 6,30€) puisque l'enfant à charge handicapé compte comme enfant à charge supplémentaire.

Lorsque votre loyer est proche des limites reprises ci-dessous, ces réductions ne sont pas nécessairement acquises totalement.

Mon loyer et mes frais

Le loyer est-il limité ?

Votre loyer ne sera jamais :

Inférieur à :

- 87,09 €* pour un isolé ;
- 116,13 €* pour les autres.

* Montants applicables au 1er janvier 2010

Supérieur à :

- 20% des revenus imposables du ménage ;
- la valeur locative qu'aurait l'habitation sur le marché privé¹.

Si vous occupez un logement qui comporte au moins 2 chambres excédentaires et que votre ménage ne comporte pas de membre reconnu handicapé par la « Vierge Noire », vous devrez payer, en plus de votre loyer, 25€ par chambre supplémentaire à partir de la deuxième. Vous serez obligé de déménager vers un logement proportionné si votre société de logement vous le demande.

Quelles charges locatives vais-je devoir payer ?

Les différents types de charges qui peuvent vous être réclamées sont reprises ci-dessous. Les charges locatives sont les dépenses réelles que la société paie pour le bon usage de l'habitation louée et des parties communes.

Ces charges comprennent les frais et les consommations.

Type de frais

Conciergerie
Entretiens généraux
Espaces verts
Entretien des ascenseurs
Entretien du chauffage central
Dépenses pour la protection contre l'incendie
Dépenses pour désinfection

Type de consommation

Chaleur
Electricité
Gaz
Eau

¹Pour autant que vos revenus n'excèdent pas, pendant un an au moins, de plus de 20% ceux d'un ménage à revenus modestes (24.100€ pour une personne isolée augmentés de 2.200€ par enfant à charge ou 30.100€ pour un ménage composé de plusieurs personnes augmentés de 2.200€ par enfant à charge).



Contestations

Vous avez une question, une inquiétude, un souci ?

De manière générale, pour toute question, **votre premier interlocuteur est votre société de logement**. Prenez contact avec elle par téléphone ou rendez-vous à sa permanence.

Si la réponse de la société ne vous satisfait pas ou si vous éprouvez des difficultés pour obtenir des renseignements auprès de cette dernière ou pour toute autre démarche, vous pouvez ensuite vous adresser à la :

Société Wallonne du Logement

Direction de la Médiation
Rue de l'Ecluse, 21
6000 Charleroi
071/200.211
communication@swl.be
www.swl.be

Il vous est également loisible de vous adresser au :

Médiateur de la Région wallonne

Rue Lucien Namèche, 54
5000 Namur
0800/19.199
courrier@mediateur.wallonie.be
http://mediateur.wallonie.be



Le recours

De quoi s'agit-il ?

Il s'agit d'une contestation officielle qui doit être introduite en respectant certaines formes pour pouvoir être considérée comme valable.

Dans quels cas puis-je introduire un recours ?

Si vous êtes candidat locataire, vous pouvez introduire un recours en cas :

- de refus d'admission ou de non-confirmation de votre candidature ;
- d'attribution d'un logement dont vous estimez qu'il aurait dû vous être attribué ;
- de radiation de votre candidature.

Si vous êtes locataire, vous pouvez introduire un recours :

- en matière de calcul de loyer ;
- en cas de contestation d'une attribution par mutation.

Je décide d'introduire un recours, que dois-je faire ?

Première étape :

Vous devez introduire votre réclamation par lettre recommandée adressée au siège de la société de logement, dans les trente jours de la notification de la décision de la société ou de sa publication aux valves de la société.

La société est tenue de se prononcer sur votre réclamation dans les trente jours de l'introduction de celle-ci et de vous communiquer sa décision par envoi recommandé. A défaut de décision dans le délai prescrit, la société est réputée avoir rendu une décision qui vous est défavorable.

Seconde étape :

Si, et seulement si, vous n'êtes pas satisfait de la réponse apportée par la société de logement, vous avez la faculté d'introduire un recours auprès de la Chambre de recours instituée au sein de la Société Wallonne du Logement.

Ce recours devra être envoyé :

- par recommandé ;
- dans les trente jours de la réponse de la société à votre réclamation ou en l'absence de réponse, dans les soixante jours de la notification ou de la publication aux valves de la décision initiale de la société ;
- à l'adresse suivante:

**Chambre de recours
Société Wallonne du Logement**
Rue de l'Écluse, 21
6000 Charleroi



Le recours

Ce recours n'est recevable qu'après avoir introduit une réclamation dans les formes requises auprès de la société de logement (voir première étape).

Il ne suspend pas la décision de la société de logement.

La Chambre de recours **accuse réception du recours dans les dix jours** de son expédition. Avant de statuer, elle vous entend ainsi que la société concernée. Elle **statue et vous notifie sa décision** ainsi qu'à la société **dans les soixante jours** qui suivent l'expédition du recours.

Si aucune décision n'est prise dans les 60 jours par la Chambre de recours, on considère que vous avez obtenu satisfaction.

Je suis locataire...

Quelle sera la durée de mon bail ?

Le bail a une durée maximale de neuf années. Il peut être prolongé tacitement (sans aucune formalité) pour une durée nouvelle de neuf ans.

Mais il peut aussi se terminer plus tôt si :

- vos revenus augmentent et dépassent le plafond ;
- votre logement n'est plus proportionné à la composition de votre ménage ;
- vous devenez propriétaire ;
- vous n'occupez pas personnellement votre logement ;
- vous refusez de fournir les renseignements ou autorisations nécessaires au calcul du loyer ;
- vous présentez des déclarations inexactes ou incomplètes ;
- le logement que vous occupez est spécialement conçu pour des personnes âgées de plus de 65 ans, pour des étudiants ou des personnes handicapées et si aucun membre de votre ménage n'appartient à ces catégories ;
- vous ne respectez pas les dispositions du contrat de bail ou du règlement d'ordre intérieur.

Comment puis-je mettre fin à mon bail ?

En tant que locataire, vous pouvez mettre fin à votre bail moyennant le respect des conditions ci-dessous :

- Un préavis de trois mois notifié par l'envoi d'un recommandé à la société de logement. Le préavis prend cours le 1er jour du mois suivant l'envoi du recommandé.
- Le bail est résolu d'office en cas de décès du locataire.

Je suis locataire, je rencontre...

des problèmes de maintenance.

- Ex. ... le robinet fuit ;
 ... les châssis ne se ferment plus ;
 ... le chauffage est en panne...

Que faire ?

Vous devez prévenir votre société des désagréments que vous subissez.

... des problèmes de voisinage.

- Ex. ... le chien de mon voisin aboie à longueur de journée ;
 ... la chaîne hi-fi du fils de mon voisin fait beaucoup de bruit ;
 ... mon voisin m'insulte...

Vers qui me tourner ?

Après avoir tenté de résoudre ces problèmes à l'amiable, vous pouvez, le cas échéant, déposer plainte auprès de la police et/ou vous adresser au Juge de Paix.

Ni votre société de logement, ni la Société Wallonne du Logement n'ont autorité en ce domaine.