

## Regards sur les conséquences de l'arrêt n° 233.199 du 10 décembre 2015 du Conseil d'Etat annulant l'arrêté du gouvernement wallon du 9 janvier 2014 rendant applicables aux baux à durée indéterminée, conclus avant le 1<sup>er</sup> janvier 2008, certaines dispositions de l'arrêté du gouvernement wallon du 6 septembre 2007

Avant toutes choses, il convient de rappeler que l'arrêté du Gouvernement wallon du 9 janvier 2014 modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2012 modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public était applicable uniquement aux locataires titulaires d'un bail à durée indéterminée (les autres locataires, bénéficiaires d'un bail à durée déterminée conclu après le 1<sup>er</sup> janvier 2008, ne sont donc pas concernés par cet arrêt).

En effet, son article 2 insère, dans le Chapitre II de l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2012 précité, un article 42bis qui énumère les dispositions de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 précité qui, par dérogation à l'article 57 dudit arrêté, sont applicables aux baux à durée indéterminée conclus avant le 1<sup>er</sup> janvier 2008.

Figure notamment dans cette énumération, l'article 35 relatif aux logements non proportionnés, aux suppléments de loyer pour chambres excédentaires et aux mutations permettant d'éviter ces suppléments (on ajoute que cet article 35 est encore modifié par l'arrêté du Gouvernement wallon du 8 mai 2014).

Son article 3 insère, quant à lui, un article 42ter dans l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2012 précité, qui a pour effet de permettre à la société de logements sociaux de mettre fin à un bail à durée indéterminée si le locataire ne respecte pas, pendant la durée du bail, certaines dispositions patrimoniales.

Son article 6 prévoit qu'il produit ses effets rétroactivement le 1<sup>er</sup> janvier 2013.

Par son arrêt n° 233.199 du 10 décembre 2015, le Conseil d'Etat a annulé l'arrêté précité du 9 janvier 2014.

Il en découle que toutes les dispositions de l'arrêté précité du 6 septembre 2007, énumérées dans l'article 42bis relaté ci-avant, ne sont plus applicables aux baux de durée indéterminée antérieurs à 2008, avec effet rétroactif depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013.

Ces baux sont donc dorénavant régis par l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 relatif à la location des logements sociaux gérés par la Société wallonne du logement ou par les sociétés de logement de service public et par l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2012, introduisant, en son Chapitre II, des règles de mutation pour les baux à durée indéterminée.

Quant aux conséquences de cet arrêt, elles sont, dans certains cas, susceptibles de donner lieu à des appréciations variables ou divergentes.

Ainsi, en ce qui concerne, plus particulièrement, les suppléments de loyer, indûment payés pendant la période du 1<sup>er</sup> janvier 2013 au 31 décembre 2015, se pose, déjà, la question de savoir

quel montant devra être remboursé aux locataires concernés.

Certains considèrent que le régime de mutation applicable aux locataires bénéficiant de baux à durée indéterminée conclus avant le 1<sup>er</sup> janvier 2008 doit être profondément revu ou faire l'objet d'un nouvel acte, permettant de reconsolider le régime des surloyers, afin d'éviter tout risque d'annulation de cet acte par le Conseil d'Etat.

D'autres insistent sur la nécessité d'assurer, le plus rapidement possible, une coordination des textes législatifs et réglementaires, dans un souci de sécurité juridique et pour tenir compte du principe d'égalité de traitement des locataires.

Sur ces trois points, les questions posées appellent les observations suivantes.

## I. QUESTIONS POSEES SUR LE REMBOURSEMENT DES SUPPLEMENTS DE LOYER PAYES INDUMENT ET SUR LES DEMANDES DE MUTATION OU LES MUTATIONS PERMETTANT D'EVITER CES SUPPLEMENTS

**I.1.** Il importe à cet égard de relever qu'en vue de la révision des loyers applicables au 1<sup>er</sup> janvier 2013, bon nombre de locataires ont reçu de leur société, d'une part, une lettre contenant les nouvelles règles sur la location des logements sociaux en Région wallonne, dont le modèle est repris en annexe 4 de la circulaire 2012/N°34 du 7 novembre 2012 et, d'autre part, un talon à renvoyer à la société pour le 14 décembre 2012 au plus tard, repris en annexe 5 de la même circulaire.

Dans ce talon, les locataires concernés étaient invités à cocher le choix qui leur concernait entre les deux possibilités suivantes.

Soit, ils ne souhaitent absolument pas introduire une demande de mutation ; dans ce cas, ils étaient conscients que ce refus allait entraîner automatiquement un surloyer au 1<sup>er</sup> janvier 2013.

Soit, ils souhaitent que la société inscrive leur ménage pour une demande de mutation vers un logement proportionné ; dans ce cas, ils étaient conscients qu'ils avaient la faculté de refuser une proposition et qu'après deux refus, un surloyer sera automatiquement d'application.

Il faut bien admettre qu'après l'annulation de l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 octobre 2012, par l'arrêt du Conseil d'Etat du 21 janvier 2014, n° 226.141, le choix imposé aux locataires en vue de la révision de leurs loyers et, de façon particulière, les suppléments payés pour chambres excédentaires, par les locataires bénéficiant de baux à durée indéterminée conclus avant le 1<sup>er</sup> janvier 2008, qui ont été réclamés d'office par les sociétés de logement, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, trouvent leur fondement réglementaire dans l'arrêté du Gouvernement wallon du 9 janvier 2014.

En effet, conformément à son article 6, l'arrêté précité du 9 janvier 2014 produit ses effets rétroactivement le 1<sup>er</sup> janvier 2013.

Lorsque cet arrêté du 9 janvier 2014 est annulé par l'arrêt du Conseil d'Etat du 10 décembre 2015, n° 233.199, l'arrêté en question est, du fait de son annulation, censé ne jamais avoir existé.

Cela signifie notamment que les suppléments de loyer pour chambres excédentaires réclamés d'office auprès des locataires depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013 ou encore les demandes de mutations et les mutations permettant d'éviter ces suppléments de loyer se trouvent privés de fondement

réglementaire, et l'ont été sans aucune justification.

Certains locataires disposant d'un bail à durée indéterminée conclu avant le 1<sup>er</sup> janvier 2008 sont donc en droit d'exiger le remboursement des suppléments payés à tort depuis trois ans, en application de l'article 35, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

Ils sont également fondés à faire valoir que le choix de ne pas introduire une demande de mutation, indiqué dans le talon relaté ci-avant, ne peut être assimilé au refus d'emménager dans un délai de trois mois dans le logement proportionné proposé par la société, à défaut de proposition de mutation faite en vertu des articles 16 et 27, de l'arrêté précité du 25 février 1999 ou de l'article 59, de l'arrêté précité du 6 septembre 2007, avant son abrogation par l'article 47, de l'arrêté précité du 19 juillet 2012.

S'ils s'estiment lésés, d'autres locataires disposant d'un bail à durée indéterminée conclu avant le 1<sup>er</sup> janvier 2008 peuvent contester les demandes de mutation ou les mutations permettant d'éviter les suppléments à payer d'office pour chambres excédentaires.

En effet, comme il sera exposé ci-après, une demande de mutation introduite par un locataire louant un logement sous-occupé n'a de sens qu'en vue de lui permettre d'obtenir un autre logement proportionné à la composition de son ménage.

Il s'ensuit qu'une demande de mutation formulée pour éviter un supplément de loyer à payer par chambre excédentaire n'a pas de raison d'être. Elle doit en conséquence être considérée comme nulle.

En d'autres termes, s'agissant de la possibilité d'échapper aux suppléments de loyer en introduisant une demande de mutation, on estime qu'en droit, cette demande est inconciliable avec l'introduction d'une demande de mutation en vue d'obtenir un logement proportionné.

Dans la réglementation antérieure à l'arrêté précité du 6 septembre 2007, cette demande est d'ailleurs dénuée de fondement juridique. Elle doit dès lors être annulée.

Il ne sera pas tenu compte, pour la fixation des montants à restituer aux locataires concernés, des propositions de mutation faites par les sociétés avant le 1<sup>er</sup> janvier 2013, lorsque ces propositions n'ont pas donné lieu au paiement des suppléments de loyer pour chambres excédentaires au 31 décembre 2012, le but étant d'écarter les propositions de mutation faites de façon irrégulière ou arbitraire (notification de la proposition de mutation faite par voie non recommandée, logement proposé non situé dans la même commune ou non libre d'occupation pendant le délai de trois mois laissé au locataire pour déménager dans les faits) et de mettre fin à la pratique trop souvent constatée antérieurement et qui consistait à voir des sociétés proposer un seul logement proportionné à plusieurs locataires à la fois.

En effet, les arguments consistant à réclamer 25 € par chambre excédentaire, en vertu des dispositions de l'arrêté précité du 25 février 1999, ne sont pas pertinents, dans la mesure où les sociétés de logement n'ont pas notifié de proposition valable aux locataires pour un autre logement, ce qui constitue la condition fondamentale à la faculté de percevoir 25 € par chambre excédentaire, dont la première est exonérée.

Il pourra, au contraire, être tenu compte de l'annulation de l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 octobre 2012, par l'arrêt du Conseil d'Etat du 21 janvier 2014, n° 226.141, pour contester le choix imposé aux locataires dans le talon à renvoyer aux sociétés le 14 décembre 2012 au plus tard, dont il est question ci-avant.

Il reste, par ailleurs, entendu que les contestations visant à obtenir la radiation des demandes de mutation introduites en vue d'échapper aux suppléments de loyer ne concernent pas les locataires bénéficiant de baux à durée indéterminée conclus avant le 1<sup>er</sup> janvier 2008, qui ont introduit une demande de mutation auparavant et qui ont été invités à renouveler leur demande avant le 1<sup>er</sup> janvier 2013.

**I.2.** L'arrêt du 10 décembre 2015 du Conseil d'Etat a donné lieu à une décision favorable à la requête introduite, en date du 14 mars 2014, contre l'arrêté du Gouvernement wallon du 9 janvier 2014, en prononçant l'annulation de celui-ci.

A dater de ce jour, de Mouscron à Liège, en passant par Arlon, toutes les sociétés de logement de service public de Wallonie sont redevables envers les locataires sociaux, disposant de baux à durée indéterminée conclus avant le 1<sup>er</sup> janvier 2008, de tous les suppléments de loyers pour chambres excédentaires qu'elles perçoivent à mauvais escient, chaque mois, depuis janvier 2013.

Cela représente, pour un surloyer mensuel de 25 € (une chambre excédentaire) ou de 60 € (deux chambres excédentaires), la somme de 900 € ou de 2.160 €, de janvier 2013 à décembre 2015. Pour les locataires payant un surloyer de 100 € (trois chambres excédentaires) ou de 150 € (quatre chambres excédentaires et plus), la même période donne lieu à un remboursement de 3.600 € ou de 5.400 €.

Ainsi qu'il a déjà été exposé ci-avant, s'il est vrai qu'après l'annulation de l'arrêté du 9 janvier 2014 précité, les suppléments de loyer payés pour chambres excédentaires, en application de cet arrêté, ne se justifient plus, à défaut de fondement réglementaire, et doivent en conséquence être remboursés, la fixation du montant exact à restituer à chaque locataire concerné soulève déjà des appréciations diverses et contradictoires.

Toutes les précautions doivent dès lors être prises pour ne pas créer de litige en ce domaine.

Comme le relève le Conseil d'Etat, dans son arrêt du 10 décembre 2015, il faut savoir que, pour les baux à durée indéterminée conclus avant le 1<sup>er</sup> janvier 2008, les questions des logements non adaptés, des suppléments de loyer pour chambres excédentaires et des mutations permettant d'éviter ces suppléments de loyer étaient réglées, avant l'arrêté du 9 janvier 2014, par les articles 16 et 27 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 précité ou, entre le 1<sup>er</sup> janvier 2008 et le 1<sup>er</sup> janvier 2013, par la disposition de droit transitoire similaire que contenait l'article 59 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007, avant son abrogation par l'article 47 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2012.

En vertu de ces dispositions réglementaires, le locataire bénéficiant d'un contrat de bail à durée indéterminée conclu avant le 1<sup>er</sup> janvier 2008 était tenu de payer un supplément de 25 euros par mois et par chambre excédentaire, la première de ces chambres étant exemptée de ce supplément, s'il n'avait pas emménagé dans le logement proportionné proposé par la société, dans un délai de trois mois prenant cours le premier jour du mois qui suit la notification par voie recommandée de la proposition de mutation faite par la société.

Le loyer était donc majorée de 25 € par chambre excédentaire au-delà de la deuxième, pour autant cependant que la société ait proposé au locataire concerné un logement proportionné à la composition de son ménage, situé dans la même commune, et que le locataire concerné n'ait pas, au terme d'un délai de trois mois, déménagé dans les faits.

Il en découle que si le locataire loue un logement non-proportionné, en raison du fait que ce

logement comprend un nombre de chambres supérieur à celui que prévoit l'article 1<sup>er</sup>, 9<sup>o</sup>, de l'arrêté précité du 25 février 1999, et pour autant que le ménage ne comporte pas de membre handicapé, il ne devait pas payer de supplément lorsque le logement dispose d'une chambre excédentaire.

Par contre, le locataire devait payer, en plus du loyer mensuel, un supplément de 25 €, lorsque le logement dispose de deux chambres excédentaires, de 50 €, lorsque le logement dispose de trois chambres excédentaires, de 75 euros €, lorsque le logement dispose de quatre chambres excédentaires ..., s'il n'a pas emménagé dans un délai de trois mois dans un logement proportionné proposé par la société de logement.

En pareil cas, il doit nécessairement ressortir de son dossier que le locataire concerné a payé des suppléments de loyer avant le 1<sup>er</sup> janvier 2013, en vertu de l'article 59, de l'arrêté précité du 6 septembre 2007, pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2008 au 31 décembre 2012.

Il doit également être admis que, dans cette éventualité, si le Gouvernement wallon n'avait pas adopté l'arrêté du 9 janvier 2014, ce locataire aurait continué à payer le même montant mensuel des suppléments, en vertu des articles 16 et 27, de l'arrêté précité du 25 février 1999, pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2013 au 31 décembre 2015, si la composition de son ménage n'a subi aucune modification, pendant cette période.

A cet égard, il faut remarquer qu'en vertu de l'article 2277 du Code civil, les sociétés disposent de cinq ans pour réclamer les suppléments de loyer impayés.

**I.3.** L'arrêté du 9 janvier 2014 a rendu applicables aux baux à durée indéterminée conclus avant le 1<sup>er</sup> janvier 2008, certaines dispositions de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007, dont l'article 35 relatif aux logements non proportionnés, aux suppléments de loyer à payer par chambre excédentaire et aux mutations permettant d'éviter ces suppléments de loyer.

Cela signifie, notamment, qu'à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2013, si le locataire loue un logement non proportionné, en raison du fait que ce logement comprend un nombre de chambres supérieur à celui que prévoit l'article 1<sup>er</sup>, 15<sup>o</sup>, de l'arrêté précité du 6 septembre 2007, et pour autant que le ménage ne comporte pas de membre handicapé, il devait payer d'office, c'est-à-dire sans envoi préalable d'une proposition de mutation faite par la société, un supplément mensuel de 25 €, lorsque le logement dispose d'une chambre excédentaire, de 60 €, lorsque le logement dispose de deux chambres excédentaires, de 100 €, lorsque le logement dispose de trois chambres excédentaires, de 150 €, lorsque le logement dispose de quatre chambres excédentaires et plus.

Or, par arrêt du 10 décembre 2015, le Conseil d'Etat a annulé cet arrêté du 9 janvier 2014, rendant les suppléments de loyer à payer d'office par chambre excédentaire et les mutations permettant d'éviter ces suppléments de loyer, non applicables aux baux de durée indéterminée antérieurs à 2008.

Les suppléments de loyer payés d'office, pendant la période du 1<sup>er</sup> janvier 2013 au 31 décembre 2015, par les locataires bénéficiant de baux à durée indéterminée conclus avant le 1<sup>er</sup> janvier 2008, l'ont donc été à tort, à défaut de fondement réglementaire.

Ces suppléments doivent dès lors être remboursés aux locataires concernés par les sociétés de logement, en tenant compte des règles suivantes et pour autant que la composition du ménage de ces locataires n'ait subi aucune modification, entre le 1<sup>er</sup> décembre 2012 et le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Si, au 31 décembre 2012, les locataires concernés n'ont payé aucun supplément de loyer pour chambre excédentaire, cela signifie qu'on ne leur avait pas appliqué les articles 16 et 27, de l'arrêté précité du 25 février 1999 ou l'article 59, de l'arrêté précité du 6 septembre 2007, avant son abrogation par l'article 47, de l'arrêté précité du 19 juillet 2012.

Cela signifie aussi que tous les suppléments de loyer payés d'office, pendant la période du 1<sup>er</sup> janvier 2013 au 31 décembre 2015, par les locataires concernés, trouvent leur fondement réglementaire dans l'article 35, de l'arrêté précité du 6 septembre 2007.

Après l'annulation de l'arrêté précité du 9 janvier 2014, par arrêt du 10 décembre 2015 du Conseil d'Etat, ces suppléments de loyer pour chambres excédentaires ne reposent donc plus sur une base réglementaire et doivent, de ce fait, être totalement remboursés aux locataires concernés.

Afin de permettre aux locataires concernés de marquer leur accord ou leur désaccord, la société doit motiver toute décision qui s'écarterait des remboursements relatés ci-dessus, le but étant de veiller au respect de la chose jugée ou d'empêcher que des propositions de mutation, inexistantes ou irrégulièrement faites auparavant, ne produisent rétroactivement leur effet afin de diminuer le montant de ces remboursements.

Si, par contre, au 31 décembre 2012, les locataires concernés ont payé des suppléments de loyer pour chambres excédentaires, cela signifie qu'on leur avait appliqué les articles 16 et 27, de l'arrêté précité du 25 février 1999 ou l'article 59, de l'arrêté précité du 6 septembre 2007, avant son abrogation par l'article 47, de l'arrêté précité du 19 juillet 2012.

Cela signifie aussi que les suppléments de loyer, payés pendant la période du 1<sup>er</sup> janvier 2013 au 31 décembre 2015, par les locataires concernés, comprennent, d'une part, des suppléments de loyer réclamés en vertu des articles 16 et 27, de l'arrêté du 25 février 1999 ou de l'article 59, de l'arrêté du 6 septembre 2007 et, d'autre part, des suppléments réclamés en vertu de l'article 35, de l'arrêté précité du 6 septembre 2007.

Il doit être admis qu'en pareille occurrence, seuls les suppléments qui trouvent leur fondement réglementaire dans l'article 35, de l'arrêté précité du 6 septembre 2007 ont été payés indûment et doivent, de ce fait, être remboursés aux locataires concernés.

En l'espèce, plusieurs hypothèses peuvent se présenter. Il est donc nécessaire d'apprécier la situation dans chaque cas, en fonction des éléments de fait qui s'y rencontrent.

#### A. PREMIER EXEMPLE :

Une locataire, âgée de moins de 65 ans et disposant d'un contrat de bail à durée indéterminée conclu avant le 1<sup>er</sup> janvier 2008, occupait initialement, avec ses deux enfants, un logement comportant trois chambres.

Après le départ de ses enfants, elle occupe seule désormais ce logement qui compte donc deux chambres excédentaires.

#### 1<sup>ère</sup> HYPOTHESE :

La locataire concernée n'a payé aucun supplément de loyer, en application des articles 16 et 27, de l'arrêté précité du 25 février 1999 ou de l'article 59, de l'arrêté précité du 6 septembre 2007, à défaut de proposition de mutation faite par la société, depuis le départ de ses enfants jusqu'au 31

décembre 2012.

En vertu de l'article 35, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 précité, que l'arrêté du 9 janvier 2014 lui rend applicable rétroactivement, elle a donc payé un supplément mensuel de 60 €, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013 (soit, un montant total de 2.160 €, au 31 décembre 2015, si la composition de son ménage n'a subi aucune modification, pendant la période envisagée).

Or, si on lui avait appliqué les articles 16 et 27 de l'arrêté précité du 25 février 1999, elle aurait payé un supplément mensuel de 25 € (soit, un montant total de 900 €, au 31 décembre 2015), la première de ces deux chambres excédentaires étant exemptée de ce supplément puisque, dans la réglementation locative antérieure à l'arrêté précité du 6 septembre 2007, le supplément de loyer est dû si le locataire n'a pas emménagé dans un délai de trois mois dans le logement proportionné proposé par la société de logement.

Force est toutefois de constater qu'en l'espèce, la société de logement n'a pas fait à la locataire une proposition de mutation vers un logement proportionné, ni avant, ni a fortiori après le 1<sup>er</sup> janvier 2013 de sorte que, pendant la période du 1<sup>er</sup> janvier 2013 au 31 décembre 2015, les articles 16 et 27, de l'arrêté précité du 25 février 1999 ne peuvent lui être appliqués, après l'annulation par le Conseil d'Etat de l'arrêté du Gouvernement wallon du 9 janvier 2014.

La société de logement est donc tenue de rembourser à la locataire concernée la totalité des suppléments perçus indûment pendant chacune des années 2013, 2014 et 2015, soit au total, un montant de 2.160 € (60 € x 12 mois x 3 ans).

Il s'ensuit que la société ne peut compenser ce qui doit être remboursé (soit, 2.160 €) par ce qui serait dû, en termes de suppléments de loyer, en vertu des dispositions des articles 16 et 27, de l'arrêté précité du 25 février 1999 (soit, 900 €), à défaut de proposition de mutation faite par la société, pendant cette période de trois ans.

Une telle compensation se heurterait d'ailleurs à de sérieuses objections au regard de cette réglementation antérieure et de certaines règles de droit. D'un mot, une proposition de mutation n'est jamais rétroactive.

#### 2<sup>ème</sup> HYPOTHESE :

La locataire concernée a payé un supplément de 25 €, la première de ces deux chambres excédentaires étant exemptée de ce supplément, en application des articles 16 et 27, de l'arrêté précité du 25 février 1999 ou de l'article 59, de l'arrêté précité du 6 septembre 2007, puisque, dans ces réglementations antérieures, les suppléments sont dus lorsque la locataire n'a pas emménagé dans un délai de trois mois dans le logement proportionné proposé par la société.

En vertu de l'article 35, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 précité, que l'arrêté du 9 janvier 2014 lui rend applicable rétroactivement, elle a donc payé un supplément mensuel de 60 € depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013 (soit, un montant total de 2.160 €, au 31 décembre 2015, si la composition de son ménage n'a subi aucune modification pendant la période envisagée).

Or, si l'arrêté du 9 janvier 2014 n'avait pas été adopté, elle aurait continué à payer un supplément mensuel de 25 € (soit, un montant total de 900 €, au 31 décembre 2015), si la composition de son ménage n'a pas changé pendant cette période.

Il doit être admis, au regard notamment des règles applicables à la prescription, qu'en pareil cas,

la société peut compenser ce qui doit être remboursé (soit, 2.160 €) par ce qui serait dû en termes de suppléments de loyer en vertu des dispositions des articles 16 et 27, de l'arrêté précité du 25 février 1999 (soit, 900 €) et rembourser à la locataire concernée la différence entre 2.160 € et 900 €, soit un montant de 1.260 €.

A cet égard, il ne peut être perdu de vue que toute décision de la société de logement, qui compense les suppléments de loyer qui doivent être remboursés, en exécution de l'arrêt précité du 10 décembre 2015, par les suppléments de loyer qui seraient dus, en vertu des articles 16 et 27, de l'arrêté précité du 25 février 1999, doit obligatoirement faire l'objet d'une motivation.

## B. DEUXIEME EXEMPLE :

Une locataire, âgée de plus de 65 ans et disposant d'un contrat de bail à durée indéterminée conclu avant le 1<sup>er</sup> janvier 2008, occupait initialement, avec ses deux enfants, un logement comportant trois chambres.

Après le départ de ses enfants, elle occupe seule désormais ce logement. Comme, en vertu de l'article 1<sup>er</sup>, 15<sup>o</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, c), de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007, un locataire a droit à une chambre supplémentaire si lui-même, son conjoint ou la personne avec laquelle il vit maritalement a plus de 65 ans, ce qui est le cas de la locataire concernée, elle occupe donc un logement avec une chambre excédentaire.

### 1<sup>ère</sup> HYPOTHESE :

La locataire concernée n'a payé aucun supplément de loyer, en application des articles 16 et 27, de l'arrêté précité du 25 février 1999 ou de l'article 59, de l'arrêté précité du 6 septembre 2007, à défaut de proposition de mutation faite par la société depuis le départ de ses enfants jusqu'au 31 décembre 2012.

En vertu de l'article 35, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 précité, que l'arrêté du 9 janvier 2014 lui rend applicable rétroactivement, elle a donc payé un supplément mensuel de 25 €, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013 (soit, un montant total de 900 €, au 31 décembre 2015, si la composition de son ménage n'a subi aucune modification pendant la période envisagé).

Or, si on lui avait appliqué les articles 16 et 27 de l'arrêté précité du 25 février 1999, elle aurait payé un supplément mensuel de 25 € (soit, un montant total de 900 €, au 31 décembre 2015), la première de ces deux chambres excédentaires étant exemptée de ce supplément puisque, dans ces réglementations antérieures, le supplément de loyer est dû si le locataire n'a pas emménagé dans un délai de trois mois dans le logement proportionné proposé par la société de logement.

Force est toutefois de constater qu'en l'espèce, la société de logement n'a pas fait à la locataire une proposition de mutation vers un logement proportionné, ni avant, ni a fortiori après le 1<sup>er</sup> janvier 2013 de sorte que les articles 16 et 27, de l'arrêté précité du 25 février 1999 ne peuvent lui être appliqués, après l'annulation, par le Conseil d'Etat, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 9 janvier 2014.

La société de logement est donc tenue de rembourser à la locataire concernée la totalité des suppléments perçus indûment pendant chacune des années 2013, 2014 et 2015, soit au total, un montant de 900 € (25 € x 12 mois x 3 ans).

Il s'ensuit que la société ne peut compenser ce qui doit être remboursé (soit, 900 €) par ce qui



serait dû en termes de suppléments de loyer en vertu des dispositions des articles 16 et 27, de l'arrêté précité du 25 février 1999 (soit, 900 €), à défaut de proposition de mutation faite par la société, pendant cette période de trois ans.

#### 2<sup>ème</sup> HYPOTHESE :

La locataire concerné a payé un supplément de 25 €, la première de ces deux chambres excédentaires étant exemptée de ce supplément, en application des articles 16 et 27, de l'arrêté précité du 25 février 1999 ou de l'article 59, de l'arrêté précité du 6 septembre 2007, puisque, dans ces réglementations antérieures, les suppléments sont dus lorsque la locataire n'a pas emménagé dans un délai de trois mois dans le logement proportionné proposé par la société.

En vertu des articles 1<sup>er</sup>, 15<sup>o</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, c) et 35, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 précité, que l'arrêté du 9 janvier 2014 lui rend applicable rétroactivement, elle a donc payé un supplément mensuel de 25 € depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013 (soit, un total de 900 €, au 31 décembre 2015, si la composition de son ménage n'a subi aucune modification pendant la période envisagée).

Or, si l'arrêté du 9 janvier 2014 n'avait pas été adopté, elle aurait continué à payer un supplément mensuel de 25 € (soit, un total de 900 €, au 31 décembre 2015), puisque, par hypothèse, la composition de son ménage n'a pas changé pendant cette période.

En l'espèce, la société peut compenser ce qui doit être remboursé (soit, 900 €) par ce qui serait dû en termes de suppléments de loyer en vertu des dispositions des articles 16 et 27, de l'arrêté précité du 25 février 1999 (soit, 900 €) et ne rien rembourser à la locataire.

Il est renvoyé aux observations formulées sur ce point dans le premier exemple.

#### C. TROISIEME EXEMPLE :

Un locataire, âgé de moins de 65 ans et disposant d'un contrat de bail à durée indéterminée conclu avant le 1<sup>er</sup> janvier 2008, occupait initialement, avec sa fille, un logement comportant deux chambres.

Après le départ de sa fille, il occupe désormais seul ce logement qui compte donc une chambre excédentaire.

En vertu de l'article 35, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 précité, que l'arrêté du 9 janvier 2014 lui rend applicable rétroactivement, il a donc payé un supplément mensuel de 25 € depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013 (soit, un montant total de 900 €, au 31 décembre 2015).

Or, si on lui avait appliqué les articles 16 et 27 de l'arrêté précité du 25 février 1999 précité, il n'aurait pas payé de supplément de loyer puisque, dans cette réglementation antérieure, celui-ci n'est dû qu'à partir de deux chambres excédentaires.

Dans ce cas, la société est tenue de rembourser à la locataire concernée la totalité des suppléments perçus indûment pendant chacune des années 2013, 2014 et 2015, soit au total, un montant de 900 € (25 € x 12 mois x 3 ans).

#### D. QUATRIEME EXEMPLE :

Une locataire, âgée de moins de 65 ans et disposant d'un contrat de bail à durée indéterminée conclu avant le 1<sup>er</sup> janvier 2008, occupait initialement, avec ses deux enfants, un logement comportant trois chambres.

Après le départ de ses enfants, elle occupe seule désormais ce logement qui compte donc deux chambres excédentaires.

Elle est invalide et justifie son handicap au moyen d'une attestation INAMI certifiant qu'elle est atteinte d'une réduction de capacité de gain à un tiers ou moins, donnant droit aux prestations et indemnités en vertu de la législation sociale applicable.

Cette attestation est admise par l'Administration des contributions directes, la contribuable bénéficiant, de ce fait, de la majoration de la quotité exemptée d'impôt en raison de son handicap.

Toutefois, la société de logement a toujours refusé de prendre en considération ce handicap, en se fondant sur les instructions de la Société wallonne du logement aux termes desquelles un locataire ne sera dispensé du surloyer que si son ménage comporte un membre reconnu handicapé par le SPF Sécurité Sociale (attestation de la Rue Vierge Noire) (voir la lettre-type reprise en annexe 2, de la circulaire 2012/N°34 du 7 novembre 2012).

En vertu de l'article 35, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 précité, que l'arrêté du 9 janvier 2014 lui rend applicable rétroactivement, elle a donc payé un supplément mensuel de 60 € depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013 (soit, un montant total de 2.160 €, au 31 décembre 2015).

Or, si on lui avait appliqué les articles 16 et 27 de l'arrêté précité du 25 février 1999 précité et les instructions données aux sociétés de logement par la Société wallonne du logement concernant la preuve du handicap à fournir, elle aurait payé un supplément mensuel de 25 € (soit, un montant total de 900 €, au 31 décembre 2015).

Se pose, dès lors, la question de savoir quel montant la société devra rembourser à la locataire.

Par hypothèse, la locataire concernée a payé, avant le 1<sup>er</sup> janvier 2013, un supplément mensuel de 25 €, en application de l'article 59, de l'arrêté précité du 6 septembre 2007 et des instructions données aux sociétés par la Société wallonne du logement en matière de preuve du handicap.

Si la société décide de lui rembourser un montant de 1.260 € obtenu en faisant la différence entre ce qui doit être remboursé (soit, 2.160 €) et ce qui serait dû (soit, 900 €), la locataire peut exiger, par réclamation recommandée, le remboursement du solde de 900 €, en contestant la légalité des instructions de la Société wallonne du logement, en ce qu'elles limitent la preuve du handicap aux seules attestations délivrées par le SPF Sécurité Sociale (attestations de la Rue Vierge Noire).

En effet, elle peut s'appuyer sur l'article 1728quater, du Code civil pour réclamer le remboursement des suppléments payés à tort pendant chacune des années 2011, 2012, 2013, 2014 et 2015, en faisant valoir qu'il ne résulte ni du Code wallon du logement et de l'habitat durable (voir article 1<sup>er</sup>, 33°), ni de l'arrêté du Gouvernement wallon du 7 septembre 2000, que la preuve du handicap à prendre en considération pour l'application de la réglementation locative doit être limitée aux seules attestations émises par le SPF Sécurité Sociale (attestations de la Rue Vierge Noire).

En ayant égard au fait que son contrat de bail est désormais régi par l'arrêté précité du 25 février

1999, elle peut invoquer le tableau des priorités figurant dans l'article 7, dudit arrêté, pour faire valoir que la réglementation locative, qui lui est applicable, tient compte du handicapé ou de la personne qui a un handicapé à sa charge au sens du code des impôts sur les revenus.

Il en découle qu'aucun supplément n'étant dû en raison du handicap de la locataire, la société sera tenue de lui rembourser, non seulement la somme de 2.160 €, couvrant la période du 1<sup>er</sup> janvier 2013 au 31 décembre 2015, mais aussi la somme de 25 € par mois, pour chacune des années 2011 et 2012.

Pour être complet, on ajoute que la locataire concernée peut également remonter sur les cinq dernières années pour demander, outre le remboursement des suppléments de loyer payés indûment, l'abattement de 6% sur le loyer dû pour chacune des années 2011, 2012, 2013, 2014 et 2015.

#### E. CINQUIEME EXEMPLE :

Une locataire, âgée de moins de 65 ans et disposant d'un contrat de bail à durée indéterminée conclu avant le 1<sup>er</sup> janvier 2008, occupait initialement, avec ses deux enfants, un logement comportant trois chambres.

Après le départ de ses enfants, elle occupe seule désormais ce logement qui compte donc deux chambres excédentaires.

A la suite d'un jugement rendu par le Juge de Paix compétent, elle n'a payé aucun supplément de loyer, en vertu de l'article 59, de l'arrêté précité du 6 septembre 2007. En l'espèce, le Juge a considéré comme irrégulière une proposition de mutation vers un même logement proportionné, faite par la société à plusieurs locataires à la fois.

En vertu de l'article 35, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 précité, que l'arrêté du 9 janvier 2014 lui rend applicable rétroactivement, la locataire a payé un supplément mensuel de 60 € depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013 (soit, un montant total de 2.160 €, au 31 décembre 2015).

Or, si on lui avait appliqué les articles 16 et 27 de l'arrêté précité du 25 février 1999 précité, elle aurait payé un supplément mensuel de 25 € (soit, un montant total de 900 €, au 31 décembre 2015), la première de ces deux chambres étant exemptée de ce supplément puisque, dans cette réglementation antérieure, le supplément de loyer est dû si le locataire n'a pas emménagé dans un délai de trois mois dans le logement proportionné proposé par la société de logement.

Force est toutefois de constater qu'en l'espèce, la société n'a pas fait à la locataire une proposition de mutation vers un logement proportionné, ni avant (puisque l'autorité de la chose jugée qui s'attache à la décision du Juge de Paix fait obstacle à ce que le grief, à savoir une proposition de mutation non valable, sur lequel le Juge a statué soit remis en cause par la société de logement), ni a fortiori après le 1<sup>er</sup> janvier 2013, de sorte que les articles 16 et 27, de l'arrêté précité du 25 février 1999 ne peuvent lui être appliqués, après l'annulation, par le Conseil d'Etat, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 9 janvier 2014.

Il en découle que la société est tenue de rembourser à la locataire concernée la totalité des suppléments perçus indûment pendant chacune des années 2013, 2014 et 2015, soit au total, un montant de 2.160 €.

Elle ne peut donc compenser ce qui doit être remboursé (soit, 2.160 €) par ce qui serait dû en termes de suppléments de loyer en vertu des dispositions des articles 16 et 27 de l'arrêté précité du 25 février 1999 (soit, 900 €), à défaut de proposition de mutation, faite par la société, pendant cette période de trois ans.

#### F. SIXIEME EXEMPLE :

Un ménage, dont chacun des membres est âgé de moins de 65 ans et disposant d'un contrat de bail à durée indéterminée conclu avant le 1<sup>er</sup> janvier 2008, occupait initialement, avec un enfant, un logement comportant trois chambres.

Après le départ de l'enfant, le ménage occupe désormais seul ce logement qui compte donc deux chambres excédentaires, depuis le 1<sup>er</sup> juin 2015.

Au 31 décembre 2012, le ménage concerné n'a payé aucun supplément de loyer, en application de l'article 59, de l'arrêté précité du 6 septembre 2007, le logement ne disposant que d'une chambre excédentaire.

En vertu de l'article 35, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 précité, que l'arrêté du 9 janvier 2014 lui rend applicable rétroactivement, il a donc payé un supplément mensuel de 25 €, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013 jusqu'au 31 mai 2015 (soit, un montant total de 125 €), et un supplément mensuel de 60 €, depuis le 1<sup>er</sup> juin 2015 jusqu'au 31 décembre 2015 (soit un montant total de 420 €). Le ménage a donc payé, pendant toute l'année 2015, une somme totale de 545 €.

Or, si on lui avait appliqué les articles 16 et 27 de l'arrêté précité du 25 février 1999, il aurait payé un supplément mensuel de 25 €, depuis le 1<sup>er</sup> juin 2015 au 31 décembre 2015 (soit, un montant total de 175 €, au 31 décembre 2015).

Force est toutefois de constater qu'en l'espèce, la société de logement n'a pas fait à la locataire une proposition de mutation vers un logement proportionné, de sorte que, pendant la période envisagée, les articles 16 et 27, de l'arrêté précité du 25 février 1999 ne peuvent lui être appliqués, après annulation, par le Conseil d'Etat, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 9 janvier 2014.

La société de logement est donc tenue de rembourser à la locataire concernée la totalité des suppléments perçus indûment pendant l'année 2015, soit au total, un montant de 545 € (125 € + 420 €).

Il s'ensuit que la société ne peut compenser ce qui doit être remboursé (soit, 545 €) par ce qui serait dû en termes de suppléments de loyer en vertu des dispositions des articles 16 et 27, de l'arrêté précité du 25 février 1999 (soit, 175 €), et rembourser la différence de 370 €, à défaut de proposition de mutation faite par la société, pendant l'année 2015.

#### G. SEPTIEME EXEMPLE :

Une locataire, âgée de moins de 65 ans et disposant d'un contrat de bail à durée indéterminée conclu avant le 1<sup>er</sup> janvier 2008, occupait initialement, avec ses deux enfants, un logement comportant trois chambres.

Après le départ de ses enfants, elle occupe seule désormais ce logement qui compte donc deux

chambres excédentaires.

La locataire concernée a payé un supplément de 25 € par mois, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011, la première de ces deux chambres excédentaires étant exemptée de ce supplément, en application de l'article 59, de l'arrêté précité du 6 septembre 2007, puisque, dans cette réglementation antérieure, les suppléments sont dus lorsque la locataire n'a pas emménagé dans un délai de trois mois dans le logement proportionné proposé par la société.

En vertu de l'article 35, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 précité, que l'arrêté du 9 janvier 2014 lui rend applicable rétroactivement, elle a donc payé un supplément mensuel de 60 € depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013 (soit, un montant total de 2.160 €, au 31 décembre 2015, parce que la composition de son ménage n'a subi aucune modification pendant la période envisagée).

Or, si l'arrêté du 9 janvier 2014 n'avait pas été adopté, elle aurait continué à payer un supplément mensuel de 25 € (soit, un montant total de 900 €, au 31 décembre 2015), si la composition de son ménage n'a pas changé pendant cette période.

En pareil cas, la société estime qu'elle peut compenser ce qui doit être remboursé (soit, 2.160 €) par ce qui serait dû en termes de suppléments de loyer en vertu des dispositions des articles 16 et 27, de l'arrêté précité du 25 février 1999 (soit, 900 €) et rembourse à la locataire concernée la différence entre 2.160 € et 900 €, soit un montant de 1.260 €.

Or, en examinant attentivement le dossier de la locataire, on s'aperçoit qu'en décembre 2012 et auparavant, la société de logement a réclamé à la locataire des suppléments de loyer pour chambres excédentaires à payer d'office, c'est-à-dire sans lui avoir adressé au préalable, par voie recommandée, une proposition de mutation vers un autre logement mieux adapté à la composition de son ménage et situé dans la même commune.

Il faut savoir qu'en vertu de la réglementation antérieure, qui s'applique dorénavant aux locataires disposant de baux à durée indéterminée conclus avant le 1<sup>er</sup> janvier 2008, le supplément de loyer de 25 euros, à payer par chambre excédentaire, n'est dû que si le locataire concerné refuse d'emménager dans le logement proportionné que la société lui propose, dans un délai de trois mois prenant cours le premier jour du mois qui suit la notification par voie recommandée de la proposition de mutation faite par la société.

En l'espèce, la société a adressé à la locataire une lettre ordinaire, lui signalant qu'elle loue un logement non proportionné, comportant deux chambres excédentaires et lui demandant soit d'introduire une demande de mutation, soit de payer un supplément de loyer de 25 euros par mois, la première de ces deux chambres étant exemptée de ce supplément. Cette lettre ne constitue pas une proposition de mutation au sens de l'article 16, de l'arrêté précité du 25 février 1999. Le fait que la locataire n'a pas introduit une demande de mutation et qu'elle a choisi de rester dans son logement ne peut être assimilé à un refus d'emménager dans le logement proportionné proposé par la société, dans un délai de trois mois puisque celle-ci n'a proposé aucun autre logement vacant, mieux adapté à la composition de ménage de la locataire.

Dans le présent cas, la locataire peut exiger de sa société le remboursement des suppléments de loyer pour chambres excédentaires qu'elle a payés, non seulement pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2013 au 31 décembre 2015 (soit un montant de 2.160 €), mais aussi pour chacune des années 2011 et 2012 (soit un montant de 600 €) et ce, en vertu de l'article 1728 quater du Code civil. Le montant total du remboursement s'élève donc à 2.760 € et non à 1.260 €.

**I.4.** Comme le relève le Ministre du Logement, dans sa communication du 17 décembre 2015 n° LGT/15/B/PF/DS/IC/ad/CO, « Seuls les locataires ayant contracté leur bail avant le 1<sup>er</sup> janvier 2008 sont concernés par l'arrêt du Conseil d'Etat. Les autres locataires, bénéficiant d'un bail à durée déterminée, ne sont pas concernés.

Pour ce qui concerne les locataires visés par l'arrêt du Conseil d'Etat, je conseille aux SLSP de leur appliquer l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 relatif à la location des logements sociaux, notamment pour le calcul des surloyers.

Ce dernier arrêté n'est pas contesté par le Conseil d'Etat ».

Si vous disposez d'un contrat de bail à durée indéterminée conclu avant le 1<sup>er</sup> janvier 2008, nous vous invitons à prendre connaissance de ce qui suit.

L'arrêt du 10 décembre 2015 par lequel le Conseil d'Etat a annulé l'arrêté du 9 janvier 2014, vous intéresse parce que vous venez de vous rendre compte que, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, vous avez payé des suppléments de loyer pour chambres excédentaires et que vous désirez connaître le montant que votre société est tenue de vous rembourser.

Si, pendant la période du 1<sup>er</sup> janvier 2013 au 31 décembre 2015, vous avez loué un logement non proportionné, en raison du fait que ce logement comprend un nombre de chambres supérieur à celui que prévoit la réglementation locative qui vous a été appliquée, à savoir l'article 1<sup>er</sup>, 15°, de l'arrêté précité du 6 septembre 2007, et pour autant que votre ménage ne comporte pas de membre handicapé, vous avez payé d'office, c'est-à-dire sans envoi préalable d'une proposition de mutation faite par la société, un supplément de loyer de 25 € par mois (soit un montant total de 900 €, au 31 décembre 2015) parce que votre logement dispose d'une chambre excédentaire, de 60 € par mois (soit un montant total de 2.160 €, au 31 décembre 2015), parce que votre logement dispose de deux chambres excédentaires, de 100 € par mois (soit un montant total de 3.600 €, au 31 décembre 2015) parce que votre logement dispose de trois chambres excédentaires ou de 150 € par mois (soit un montant total de 5.400 €, au 31 décembre 2015) parce que votre logement dispose de quatre chambres excédentaires et plus.

Pour ne pas vous tromper, vous pouvez connaître le montant exact que votre société de logement doit normalement vous rembourser, en faisant l'addition de tous les suppléments de loyer pour chambres excédentaires que vous avez effectivement payés pendant cette période du 1<sup>er</sup> janvier 2013 au 31 décembre 2015.

Si vous doutez encore, vous devez savoir que les montants des suppléments à prendre en compte sont ceux mentionnés comme tels sur les fiches de calcul du loyer qui vous ont été communiquées par votre société.

Nous vous conseillons ensuite de vous reporter à la période antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 2013, en vérifiant votre situation relative au mois de décembre 2012.

Si, pour ce mois de décembre 2012, vous n'avez payé aucun supplément de loyer pour chambre excédentaire et pour autant que la composition de votre ménage n'ait subi aucune modification pendant la période du 1<sup>er</sup> décembre 2012 au 31 décembre 2015, votre société de logement doit vous rembourser la totalité des suppléments de loyer que vous avez payés à tort pendant la période du 1<sup>er</sup> janvier 2013 au 31 décembre 2015, soit 900 €, lorsque votre logement dispose d'une

chambre excédentaire, 2.160 €, lorsque votre logement dispose de deux chambres excédentaires, 3.600 €, lorsque votre logement dispose de trois chambres excédentaires, 5.400 €, lorsque votre logement dispose de quatre chambres excédentaires et plus.

Le montant qui doit vous être restitué correspond au total des suppléments de loyer que vous avez réellement payés. C'est ainsi que, par exemple, si votre société vous a réclamé un supplément de loyer de 25 € par mois, à partir du 1<sup>er</sup> juin 2015, parce que la composition de votre ménage a subi une modification à partir de cette date, vous n'avez droit qu'à un remboursement de 175 € (soit 25 € x 7 mois).

Si, pour le mois de décembre 2012, vous avez payé un supplément de loyer de 25 € par mois, parce que votre logement dispose de deux chambres excédentaires (1<sup>er</sup> cas), 50 € par mois, parce que votre logement dispose de trois chambres excédentaires (2<sup>ème</sup> cas), 75 € par mois, parce que votre logement dispose de quatre chambres excédentaires (3<sup>ème</sup> cas), etc. et pour autant que la composition de votre ménage n'ait subi aucune modification pendant la période du 1<sup>er</sup> décembre 2012 au 31 décembre 2015, vous pouvez réclamer à votre société de vous rembourser la totalité des suppléments de loyer pour chambres excédentaires que vous avez payés pendant la période du 1<sup>er</sup> janvier 2013 au 31 décembre 2015, soit, un montant total de 2.160 € au 31 décembre 2015 (1<sup>er</sup> cas), un montant total de 3.600 € au 31 décembre 2015 (2<sup>ème</sup> cas) ou un montant total de 5.400 € au 31 décembre 2015 (3<sup>ème</sup> cas).

Dans ce cas, vous devez savoir que si le Gouvernement wallon n'avait pas adopté l'arrêté du 9 janvier 2014 et pour autant que la composition de votre ménage n'ait subi aucune modification pendant la période du 1<sup>er</sup> janvier 2012 au 31 décembre 2015, vous auriez dû continuer à payer, à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2013, un supplément de loyer de 25 € par mois (soit un montant total de 900 € au 31 décembre 2015) (1<sup>er</sup> cas), de 50 € par mois (soit un montant total de 1.800 € au 31 décembre 2015) (2<sup>ème</sup> cas), de 75 € par mois (soit un montant total de 2.700 € au 31 décembre 2015) (3<sup>ème</sup> cas).

Or, en réclamant à votre société de vous rembourser la totalité des suppléments de loyer pour chambres excédentaires que vous avez payés pendant la période du 1<sup>er</sup> janvier 2013 au 31 décembre 2015, on peut considérer que vous n'avez pas payé pendant cette période, les suppléments de loyer pour chambres excédentaires d'un montant total de 900 € (1<sup>er</sup> cas), de 1.800 € (2<sup>ème</sup> cas) ou de 2.700 € (3<sup>ème</sup> cas) que la société peut à son tour vous réclamer. En effet, en vertu de l'article 2277 du Code civil, la société, qui peut remonter dans les cinq années antérieures, est en droit de récupérer les suppléments de loyer impayés pendant chacune des années 2013, 2014 et 2015.

C'est la raison pour laquelle, on peut admettre que si vous avez payé, pour le mois de décembre 2012, des suppléments de loyer pour chambres excédentaires et pour autant que la composition de votre ménage n'ait subi aucune modification, pendant la période envisagée, votre société de logement peut effectuer une compensation et vous rembourser une somme de 1.260 € (2.160 € - 900 €) (1<sup>er</sup> cas), de 1.800 € (3.600 € - 1.800 €) (2<sup>ème</sup> cas) ou de 2.700 € (5.400 € - 2.700 €) (3<sup>ème</sup> cas).

En tout état de cause, votre société a l'obligation de vous fournir toutes les explications nécessaires sur le montant du remboursement qu'elle se propose de vous accorder afin de vous permettre de marquer votre accord ou votre désaccord.

Elle ne peut dès lors consacrer le montant qu'elle doit vous rembourser au recouvrement de vos arriérés de loyers et de charges sans vous demander votre accord sur cette façon de procéder, de tels arriérés pouvant d'ailleurs être entachés d'erreurs ou d'irrégularités.

En cas de désaccord, n'hésitez surtout pas de prendre contact, le plus rapidement possible, avec l'association wallonne des comités consultatifs des locataires et des propriétaires, qui se chargera de vous aider.

Si vous avez payé des suppléments de loyer pour chambres excédentaires alors que votre ménage comporte un membre handicapé, dont le handicap est justifié, non pas par une attestation délivrée par le SPF Sécurité Sociale (attestation de la Rue Vierge Noire), mais par une attestation INAMI ou délivrée par une société mutualiste, nous vous demandons de vérifier si vous bénéficiez, auprès de l'Administration des contributions directes, d'une majoration de la quotité exemptée d'impôt, en raison de votre handicap.

Si tel est le cas, vous pouvez exiger de votre société le remboursement des suppléments de loyer pour chambres excédentaires que vous avez payés, non seulement pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2013 au 31 décembre 2015, mais aussi pour chacune des années 2011 et 2012 et ce, en vertu de l'article 1728 quater du Code civil.

Nous vous conseillons donc d'introduire une réclamation recommandée au siège de votre société en faisant valoir qu'en tenant compte du fait que votre ménage comporte un membre handicapé au sens du Code des impôts sur les revenus (voir tableau des priorités figurant dans l'article 7, de l'arrêté précité du 25 février 1999), vous ne devez payer aucun supplément de loyer pour chambre excédentaire.

Le cas échéant, nous vous conseillons de prendre contact, très rapidement, avec l'association wallonne des comités consultatifs des locataires et des propriétaires, qui se chargera de vous donner à ce propos des renseignements utiles.

Ne paniquez surtout pas parce que, dans sa communication relatée ci-avant, le Ministre du Logement précise qu'« en tout état de cause, soyez certains que ma volonté est de garantir les droits des locataires tout en restant attentif à la situation financière des sociétés de logement de service public ».

En l'espèce, ce qui doit être garanti, ce sont vos droits. Quant à la situation financière des sociétés de logement, le Ministre du Logement et la Société wallonne du logement s'en occupent. Cela ne vous concerne dès lors pas.

**1.5.** Des considérations qui précèdent, il ressort que l'exécution de l'arrêt du 10 décembre 2015 par lequel le Conseil d'Etat a annulé l'arrêté du Gouvernement wallon du 9 janvier 2014 ne sera pas toujours chose facile.

Ce travail fastidieux peut donner lieu, dans certains cas, à des remboursements contestables, susceptibles de causer préjudice aux intérêts des locataires concernés.

Il y a donc lieu de conseiller aux locataires dans la situation d'introduire leur réclamation. Ceci pour éviter que leurs droits ne se trouvent bafoués.

Avant toutes choses, il importe de préciser que, par circulaire 2016/N°03 du 21 janvier 2016 de la Société wallonne du logement (rubrique 2.2.1., page/4), « il est proposé aux sociétés de logement de service public d'inviter les locataires concernés de suspendre dès le 1<sup>er</sup> février, le versement du surloyer. Pour rappel, seuls les locataires disposant d'un bail à durée indéterminée conclu avant le 1<sup>er</sup> janvier 2008 sont concernés. »



Toutefois, on observe que bon nombre de sociétés restent en défaut d'avoir adressé un courrier, en ce sens, aux locataires concernés.

Il en découle que, de façon générale, les locataires, qui sont dans la double condition de bénéficier d'un bail à durée indéterminée antérieur à 2008 peuvent retrancher le montant des suppléments de loyers mensuels de leurs prochains versements locatifs, si ces suppléments de loyer trouvent leur fondement réglementaire dans l'arrêté annulé du 9 janvier 2014 (article 35, de l'arrêté précité du 6 septembre 2007) et adresser un courrier à leur société de logement, par voie recommandée, signalant qu'ils retranchent le montant des surloyers dès leur prochain versement locatif (puisque ces suppléments de loyer leur sont réclamés d'office et, de ce fait, ne se justifient pas, à défaut de base réglementaire) ET la mettant en demeure de leur rembourser les montants qu'ils ont payés indûment, entre le 1<sup>er</sup> janvier 2013 et le 31 décembre 2015.

Si la société de logement ne répond pas ou refuse de rembourser, il convient alors d'introduire une demande auprès de la Justice de Paix compétente pour son domicile.

A cet égard, on ne perdra pas de vue que le montant du remboursement peut être augmenté des intérêts calculés au taux légal.

Pour les baux à durée indéterminée conclus avant le 1<sup>er</sup> janvier 2008, la question des intérêts est réglée par l'article 12, du contrat-type de bail établi, par arrêté ministériel du 6 décembre 1983 (contrats de bail conclus à partir du 1<sup>er</sup> avril 1984) et par l'article 9, § 4, du contrat-type de bail, établi par arrêté ministériel du 15 juin 2001 (contrats de bail conclus à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2002).

L'article 12, du contrat-type de bail du 6 décembre 1983 est libellé comme suit :

« Les sommes que le locataire aurait payées au-delà de celles dues en application de la loi ou du bail, lui seront remboursées à sa demande. Celle-ci doit être adressée à la société par lettre recommandée à la poste. Lorsque le fait générateur du paiement de ces sommes excédentaires est imputable à la société, le montant du remboursement est augmenté des intérêts calculés au taux légal. La restitution n'est toutefois exigible que pour les montants échus et payés au cours des cinq ans qui précèdent la demande. L'action en recouvrement se prescrit par 12 mois de la date de l'expiration du bail ».

L'article 9, § 4, du contrat-type de bail du 15 juin 2001 prévoit ce qui suit :

« Les sommes que le locataire 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 ».

Le § 3 de cet article 9 dispose notamment comme suit :

« 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 ».

On rappelle que toute contestation relative aux intérêts est de la compétence du Juge de Paix, qui dispose, en cette matière, d'un pouvoir d'appréciation exorbitant.

Revenant sur les modalités de remboursement des suppléments de loyer indûment perçus par les sociétés de logement, il n'est pas certain, bien que l'adaptation des divers systèmes d'information doive être réalisée, que ce soit à la Société wallonne du logement ou au Ministre du logement d'inventer une procédure à observer. En fait, il n'y a pas de procédure à mettre en place.

Les locataires concernés n'ont pas besoin d'un avocat pour obtenir ce à quoi ils ont droit, s'ils

sont bien informés. Il en va de même pour les sociétés, d'ailleurs : il n'est pas nécessaire d'aller en justice pour devoir restituer ce à quoi on n'a pas droit, puisqu'en vertu des dispositions contractuelles précitées, les sommes que le locataire aurait payées en trop lui sont remboursées à sa demande.

Dans ces circonstances, il ne faut pas perdre de vue ce qui importe au milieu de tout cela : les locataires, qui ont été obligés de payer des suppléments de loyer pendant 3 années et qui ont droit désormais au remboursement de ce qui ne se justifie plus aucunement.

Dès lors, pour éviter des contestations éventuelles, il s'indiquerait de ne pas inviter les sociétés à s'appuyer sur des propositions de mutation antérieures, qu'elles ne peuvent justifier au moyen d'éléments précis et contrôlables, dans le seul but de diminuer le montant des suppléments de loyer à restituer aux locataires, parce qu'indûment perçus pendant la période du 1<sup>er</sup> janvier 2013 au 31 décembre 2015.

De telles situations litigieuses sont d'ailleurs difficiles, voire pratiquement impossibles, à insérer dans des programmes informatiques.

Sur la base des propositions qui lui seront faites par la Société wallonne du logement, nous demandons dès lors au Ministre du Logement de veiller à ce que les droits des locataires soient rigoureusement respectés dans l'application de ces programmes par les sociétés de logement.

## II. QUESTIONS POSEES SUR LE REGIME DE MUTATION APPLICABLE AUX BAUX A DUREE INDETERMINEE CONCLUS AVANT LE 1<sup>ER</sup> JANVIER 2008

Par arrêts n° 226.141 du 21 janvier 2014 et n° 233.199 du 10 décembre 2015, le Conseil d'Etat a annulé successivement les arrêtés du 4 octobre 2012 et du 9 janvier 2014 rendant applicables aux baux à durée indéterminée conclus avant le 1<sup>er</sup> janvier 2008 certaines dispositions de l'arrêté précité du 6 septembre 2007, dont l'article 35 relatif aux logements non proportionnés, aux suppléments de loyer pour chambres excédentaires et aux mutations permettant d'éviter ces suppléments de loyer.

Se pose, dès lors, la question de savoir quel régime de mutation devra être appliqué aux locataires qui ont conclu des baux à durée indéterminée avant le 1<sup>er</sup> janvier 2008.

Pour certains, il incombe au Gouvernement wallon de revoir profondément le régime de mutation prévu aux articles 16 et 27, de l'arrêté précité du 25 février 1999.

Quant aux autres, ils demandent au Ministre du Logement d'engager la préparation d'un nouvel acte réglementaire, permettant de reconsolider le régime des surloyers prévu à l'article 35, de l'arrêté précité du 6 septembre 2007, afin d'éviter toute annulation dudit acte par le Conseil d'Etat.

### II. 1. RETROACTES

**A.** Pour les baux à durée indéterminée conclus avant le 1<sup>er</sup> janvier 2008, les questions des

logements non proportionnés, des suppléments de loyer pour chambres excédentaires et des mutations permettant d'éviter ces suppléments de loyer étaient réglées, en l'état des textes applicables immédiatement avant l'entrée en vigueur de l'arrêté précité du 6 septembre 2007, par les articles 14, alinéa 2, 7°, 16 et 27, de l'arrêté précité du 25 février 1999, rédigés comme suit :

« Art. 14, alinéa 2. Le contrat-type de bail possède les caractéristiques suivantes :

7° l'obligation pour le locataire d'accepter toute mutation qui serait proposé, conformément à l'article 16, en vue de lui procurer un logement mieux proportionné à la composition de son ménage, ou adapté ».

« Art. 16. Sans préjudice des dispositions de l'article 27, si le locataire loue un logement non proportionné comportant au moins deux chambres excédentaires et que la société lui en propose un autre proportionné dans la même commune, il est tenu d'y emménager dans un délai de trois mois prenant cours le premier jour du mois qui suit la notification par voie recommandée de la proposition de mutation faite par la société ».

« Art. 27. A l'issue du délai dont question à l'article 16, le locataire dont le ménage ne comporte aucun membre handicapé paie, en plus du loyer calculé conformément aux articles 21 à 26, un supplément de 25 euros par mois et par chambre excédentaire, la première de ces chambres étant exemptée de ce supplément ».

**B.** Avant l'adoption de l'arrêté du 6 septembre 2007, les baux de logements sociaux étaient conclus pour une durée indéterminée.

Lorsqu'il était soumis à la section de législation du Conseil d'Etat, le projet d'arrêté qui deviendra l'arrêté du 6 septembre 2007 précité, ne contenait pas de disposition tendant à déterminer expressément dans quelle mesure la réglementation envisagée s'appliquait aux baux en cours.

Mais il résultait du dossier que « la volonté du Gouvernement wallon était que les baux en cours au jour de l'entrée en vigueur de l'arrêté en projet restent soumis aux dispositions anciennes quant au régime locatif ».

Renvoyant à cette intention, la section de législation a observé qu'« il conviendrait que l'auteur du projet détermine de manière expresse dans quelle mesure la réglementation nouvelle s'applique aux baux en cours ».

A la suite de cette remarque, un article 57 a été inséré dans l'arrêté précité du 6 septembre 2007, lequel dispose, à titre de disposition transitoire, que « Les baux conclus après l'entrée en vigueur du présent arrêté [soit le 1<sup>er</sup> janvier 2008] sont soumis aux dispositions du présent arrêté ».

L'arrêté précité du 6 septembre 2007, prévoit un article 59 contenant une disposition transitoire applicable aux baux conclus avant son entrée en vigueur, intervenue le 1<sup>er</sup> janvier 2008. Elle était rédigée comme suit :

« Le locataire dont la date du bail est antérieure à la date d'entrée en vigueur du présent arrêté et dont le logement, non proportionné, comporte au moins deux chambres excédentaires, est tenu d'emménager dans un autre logement proportionné que lui propose, dans la même commune, la société, dans un délai de trois mois prenant cours le premier jour du mois qui suit la notification par voie recommandée de la proposition de mutation faite par la société.

A l'issue du délai de trois mois, le locataire dont le ménage ne comporte aucun membre handicapé paie, en plus du loyer calculé conformément aux articles 29 à 34 du présent arrêté, un supplément de 25 euros par mois et par chambre excédentaire, la première de ces chambres étant exemptée de ce supplément ».

Cette disposition, dont le contenu reprend celui des articles 16 et 27, de l'arrêté précité du 25 février 1999, réglait donc, avant son abrogation par l'article 47, de l'arrêté précité du 19 juillet 2012, les questions des logements non proportionnés, des suppléments de loyer pour chambres excédentaires et des mutations permettant d'éviter ces suppléments de loyer.

C. Un arrêté précité du 19 juillet 2012, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2013, contient, en son Chapitre II, des dispositions autonomes relatives aux baux à durée indéterminée conclus avant le 1<sup>er</sup> janvier 2008.

Il s'agit, plus précisément, de dispositions relatives, d'une part, à la mutation volontaire de locataires bénéficiant d'un contrat de bail à durée indéterminée qui disposent d'un logement comprenant au moins trois chambres et sous-occupé et, d'autre part, à la mutation forcée de locataires bénéficiant d'un contrat de bail à durée indéterminée qui disposent d'un logement comprenant au moins quatre chambres et sous-occupé.

Ces articles sont libellés comme suit :

« Art. 40. Lors de l'attribution d'un logement sur la base d'une demande de mutation introduite par un locataire bénéficiant d'un contrat de bail à durée indéterminée, en vue de quitter un logement comprenant au moins trois chambres et sous-occupé, le locataire conserve, lors du déménagement, le montant de son loyer si celui-ci est moins élevé que le loyer applicable au nouveau logement selon les modalités de calcul de loyer fixées à la section 2 de l'arrêté du 6 septembre 2007 précité.

Le locataire conserve le bénéfice d'un contrat de bail à durée indéterminée pour le nouveau logement attribué.

La société assure un accompagnement du ménage dans son déménagement et son installation ».

« Art. 41. La société peut imposer une mutation, dans un logement situé dans la même commune, aux locataires bénéficiant d'un contrat de bail à durée indéterminée pour un logement comprenant au moins quatre chambres et sous-occupé, à l'exception des ménages dont un membre a plus de 70 ans ou est handicapé.

Lors de l'attribution d'un logement suite à ce type de mutation, le locataire conserve le montant de son loyer si celui-ci est moins élevé que le loyer applicable au nouveau logement selon les modalités de calcul de loyer fixées à la section 2 du même arrêté.

La société assure un accompagnement du ménage dans son déménagement et son installation.

Le locataire peut refuser une seule proposition de logement faite par la société dans le cadre de la mutation imposée.

Si le locataire refuse la mutation imposée par la société, celle-ci peut mettre fin au bail moyennant un congé de trois mois ».

**D.** Le 4 octobre 2012, le Gouvernement wallon a adopté un nouvel arrêté modifiant l'arrêté précité du 19 juillet 2012 modifiant l'arrêté précité du 6 septembre 2007 et introduisant des règles de mutation pour les baux à durée indéterminée.

Cet arrêté, qui est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2013, a inséré dans l'arrêté précité du 19 juillet 2012 un article 42bis rendant applicable aux baux à durée indéterminée conclus avant le 1<sup>er</sup> janvier 2008 un certain nombre de dispositions de l'arrêté précité du 6 septembre 2007, à savoir :

1° L'article 1<sup>er</sup>, 1° à 15°ter, qui reproduit les définitions des diverses notions utilisées dans l'arrêté précité du 6 septembre 2006 et introduit de nouvelles notions de logement proportionné, de logement sous-occupé et de mutation ;

2° Les Chapitres II et III du Titre II, qui traitent des conditions de revenus et patrimoniales requises, lors de l'entrée dans les lieux et durant la période d'occupation, ainsi que de l'information, de la motivation et des voies de recours, pour toute décision prise par la société à l'égard d'un candidat-locataire ou d'un locataire ;

3° La nouvelle section 2bis, insérée dans le Titre II, Chapitre IV, qui formalise les demandes de mutation ;

4° Les articles 18 et 21, consacrés à l'attribution des logements ;

5° Les articles 25 à 35 relatifs à la fixation du loyer, aux suppléments de loyer pour chambres excédentaires et aux mutations permettant d'éviter ces suppléments de loyer.

L'arrêté du 4 octobre 2012 a cependant été retiré par l'article 5 de l'arrêté précité du 9 janvier 2014. Il a également été annulé par l'arrêt du Conseil d'Etat du 21 janvier 2014, n° 226.141, l'urgence permettant de se dispenser de la consultation de la section de législation du Conseil d'Etat n'ayant pas été adéquatement motivée.

**E.** L'arrêté précité du 9 janvier 2014 a retiré l'arrêté précité du 4 octobre 2012 mais en reprend les objectifs.

Son article 2, insère, dans le Chapitre II de l'arrêté précité du 19 juillet 2012, un article 42bis qui énumère les dispositions de l'arrêté précité du 6 septembre 2007 qui, par dérogation à l'article 57 dudit arrêté, sont applicables aux baux à durée indéterminée conclus avant le 1<sup>er</sup> janvier 2008. Figure notamment dans cette énumération l'article 35 relatif aux logements non proportionnés, aux suppléments de loyer à payer par chambre excédentaire et aux mutations permettant d'éviter ces suppléments de loyer.

Cet arrêté a cependant été annulé par l'arrêt du Conseil d'Etat du 10 décembre 2015, n° 233.199, pour violation des principes généraux de droit de la non-rétroactivité des actes administratifs et de la motivation matérielle.

Pour les baux à durée indéterminée conclus avant le 1<sup>er</sup> janvier 2008, les questions des logements non proportionnés, des suppléments de loyer pour chambres excédentaires et des mutations permettant d'éviter ces suppléments de loyer, sont réglées, depuis l'annulation de l'arrêté précité du 9 janvier 2014, par arrêt du Conseil d'Etat du 10 décembre 2015, d'une part, par les articles 16 et 27, de l'arrêté précité du 25 février 1999 et, d'autre part, par les articles 40, 41 et 42, de l'arrêté

précité du 19 juillet 2012.

Sur le fondement de ces dispositions, le loyer est donc désormais majoré de 25 euros par chambre excédentaire au-delà de la deuxième, pour autant cependant que la société ait proposé au locataire concerné un logement proportionné à la composition de son ménage, situé dans la même commune, et que le locataire concerné n'ait pas déménagé dans les faits, au terme d'un délai de trois mois, prenant cours le premier jour du mois qui suit la notification de la proposition de mutation par voie recommandée..

**II.2.** Il a déjà été observé que le régime juridique applicable aux baux à durée indéterminée dans la matière des suppléments de loyer pour chambres excédentaires (articles 16 et 27, de l'arrêté précité du 25 février 1999) paraît difficile à appliquer par les sociétés de logement.

La Société wallonne du logement, dans son rapport sur l'application de la réglementation locative exercices 2001-2003 (page 55), relève que « cette disposition s'avère, dans la pratique, malaisée à mettre en œuvre. La première difficulté consiste en effet à proposer aux locataires concernés un logement vacant sans enfreindre le principe d'égalité de traitement des locataires. La seconde réside dans le fait que le délai de trois mois laissé au locataire concerné pour déménager effectivement oblige la société à laisser le logement proposé libre d'occupation pendant cette période ».

Nicolas BERNARD considère que « l'application de ce supplément était cependant laborieuse par le fait notamment que le locataire disposait d'un relativement long délai (trois mois) pour se décider et qu'il fallait, au préalable, que la société dispose dans son parc immobilier d'un bien adapté, et dans la même commune en plus. L'effet dissuasif du surloyer s'en trouvait écorné d'autant. Voire, le caractère peu coercitif de la procédure de mutation (vu les conditions y associées) engendrait par lui-même, plus généralement, une sous-occupation patente du parc public ; jusqu'à la moitié du stock en était frappée » (voir Nicolas BERNARD, « Le nouveau bail de logement social en Région wallonne, point 13, p. 11).

A lire les observations faites à propos du régime de mutation applicable aux baux à durée indéterminée conclus avant le 1<sup>er</sup> janvier 2008, la difficulté de ce régime trouve son origine dans les modalités de mise en œuvre des suppléments à payer pour chambres excédentaires.

A cet égard, il faut remarquer qu'en vertu de l'article 27, de l'arrêté précité du 25 février 1999, le supplément de loyer pour chambre excédentaire n'est dû qu'à l'issue du délai dont question à l'article 16, du même arrêté, c'est-à-dire au terme du délai de trois mois laissé au locataire concerné pour déménager effectivement dans le logement proposé par la société.

Or, une proposition de mutation faite par la société au locataire d'un logement sous-occupé n'a de raison d'être qu'en vue de lui procurer un autre logement mieux proportionné à la composition de son ménage.

S'agissant d'une catégorie particulière d'attribution de logement, la société est donc tenue de proposer au préalable au locataire concerné, un logement vacant dans son parc immobilier, sans porter atteinte au principe de l'égalité des candidats locataires et des locataires.

On n'aperçoit dès lors pas pour quel motif admissible au regard de ce qui précède, le supplément à payer par chambre excédentaire s'avère difficile à mettre en œuvre.

Insister, comme relaté ci-avant, sur la difficulté d'application concrète de cette mesure, pourrait

donner à penser que la disposition qui forme l'article 16, de l'arrêté précité du 25 février 1999, auquel se réfère l'article 27, du même arrêté, a pour but principal de favoriser la récolte des suppléments de loyer par les sociétés de logement, dans un délai aussi court que possible.

Ce qui ne se concilie pas bien avec le préambule du contrat-type de bail établi par arrêté ministériel du 6 décembre 1983 qui impose au locataire d'un logement sous-occupé d'accepter toute proposition de mutation qui lui serait faite par la société en vue de lui procurer un logement proportionné à la composition de son ménage.

En effet, compte tenu de l'obligation que l'article 16 précité met à charge du locataire d'emménager dans le logement proportionné, le délai de trois mois laissé au locataire concerné pour se décider nous semble raisonnable, au regard des problèmes liés au déménagement et à l'installation dans le nouveau logement proposé par la société.

Mieux qu'une aide de déménagement, il s'agit aussi d'un délai prévu pour protéger le locataire, notamment, lorsqu'il choisit de rester dans son logement.

En effet, l'obligation imposée, d'une part, à la société par l'article 16 précité, de notifier la proposition de mutation par voie recommandée et, d'autre part, au locataire par l'article 27 précité, de payer un supplément de loyer s'il n'emménage pas, dans un délai de trois mois, dans le logement proportionné proposé par la société, a pour but, non seulement de permettre au locataire de répondre à cette proposition de mutation, en faisant éventuellement valoir ses observations, mais aussi d'acter d'une manière indiscutable, la date à partir de laquelle le locataire concerné est tenu de payer le supplément de loyer pour chambre excédentaire.

Il en découle que la notification de la proposition de mutation par voie recommandée constitue une formalité qui, touchant l'ordre public, revêt un caractère substantiel, dont la non-observation entraîne la nullité de la procédure et, partant, du supplément de loyer irrégulièrement réclamé.

On observe d'ailleurs qu'en vertu de l'article 19, alinéa 1<sup>er</sup>, de l'arrêté précité du 25 février 1999, « le locataire qui s'estime lésé par une décision de la société peut introduire une réclamation au siège de celle-ci, sous pli recommandé, dans le mois qui suit la notification de cette décision ».

En effet, bien que la réglementation locative applicable aux baux à durée indéterminée conclue avant le 1<sup>er</sup> janvier 2008 ne le dise pas aussi clairement, un locataire peut légitimement contester une proposition de mutation faite par la société, si la décision de la société lui cause préjudice.

Ainsi qu'il résulte du texte de cette réglementation, le locataire peut faire valoir qu'il loue un logement proportionné ou comportant une seule chambre excédentaire.

Il peut soutenir que le logement proposé n'est pas situé dans la même commune ou n'est pas libre d'occupation pendant le délai de trois mois laissé au locataire pour déménager effectivement.

Il peut s'opposer au fait que la notification de la proposition de mutation a été faite par voie non recommandée.

Il peut alléguer que son ménage comporte un membre handicapé au sens du Code des impôts sur les revenus.

Il peut contester la validité de la proposition de mutation puisqu'une société ne peut louer un logement à un locataire qui ne réunit pas les conditions de revenus (article 3, § 2, de l'arrêté précité du 25 février 1999 et article 1<sup>er</sup>, 29<sup>o</sup>, 30<sup>o</sup> et 31<sup>o</sup>, du Code wallon du logement et de

l'habitat durable).

Il peut invoquer le caractère irrégulier de la proposition de mutation vers un seul logement lorsque celle-ci a été notifiée à plusieurs locataires à la fois.

Il peut demander au Conseil d'administration de la société de pouvoir bénéficier de la dérogation aux dispositions de l'article 1<sup>er</sup>, 9<sup>o</sup>, du même arrêté, en faisant valoir qu'il se trouve dans un cas exceptionnel. Parmi les circonstances particulières existantes, la réglementation locative prend en considération, notamment, le grand âge ou le fait que le ménage comporte un membre handicapé.

Il peut invoquer le fait que le logement proposé est de nature à diminuer sensiblement sa façon de vivre et, de ce fait, ne constitue pas, au regard de l'article 2, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code précité, un lieu de vie, lui permettant de s'épanouir et de s'enrichir. L'attention est, sur ce point, spécialement attirée sur le fait qu'en vertu du principe de la hiérarchie des normes, les articles 16 et 27, de l'arrêté précité du 25 février 1999 ne peuvent faire obstacle à l'application de l'article 2, § 1<sup>er</sup>, précité. En effet, l'ordre public qui s'attache aux dispositions législatives ou réglementaires relatives au droit de chacun à un logement décent est un ordre public de protection que peut invoquer le locataire et qui interdit aux sociétés de logement de consentir aux locataires des conditions moins avantageuses.

Il en découle que, dans les hypothèses relatées ci-avant, le locataire qui s'estime lésé par la décision de la société, peut valablement la contester.

A cet égard, l'article 19, alinéa 2, de l'arrêté précité du 25 février 1999 précise qu'« après avis du commissaire de la Société wallonne, la société est tenue de se prononcer par décision motivée sur la réclamation dans le mois de l'introduction de celle-ci et de communiquer sa décision au locataire par lettre recommandée ».

En cas de contestation, c'est au Juge de Paix qu'il appartiendra de se prononcer.

Revenant à la lutte contre la sous-occupation, il ne peut être perdu de vue que si le logement attribué doit être proportionné à la composition des ménages occupants, une priorité absolue est accordée aux locataires qui désirent quitter un logement non proportionné pour occuper un autre logement proportionné à la composition de leur ménage.

En effet, il résulte de l'article 10, de l'arrêté précité du 25 février 1999 que, « sans préjudice de l'application de l'article 6, le premier logement proportionné vacant est attribué, par priorité, au locataire qui a introduit auprès de la même société une demande de mutation en vue de quitter un logement non proportionné en raison des critères visés à l'article 1<sup>er</sup>, 9<sup>o</sup>, ou selon les revenus de son ménage ».

Il ne peut non plus être perdu de vue que, s'agissant d'une mission de service public, il n'est pas admissible qu'une société applique cette mesure lorsqu'elle ne dispose pas du tout ou de pas assez de logements proportionnés vacants, dans le but d'augmenter le chiffre des suppléments de loyer récoltés par ses services. Ce n'est donc pas une question de statistique ou de compétition entre sociétés de logement.

Nous ne souhaitons pas qu'on atténue la protection des locataires sociaux, leur permettant de lutter contre les propositions de mutation irrégulières ou arbitraires ou qu'il y soit porté atteinte.

Par ailleurs, nous constatons que le délai de trois mois laissé au locataire pour se décider et pour déménager effectivement correspond exactement au délai de préavis applicable lorsque la société



peut mettre fin au bail.

Nous estimons dès lors qu'il n'y a pas lieu de revoir profondément le régime de mutation prévues aux articles 16 et 27, de l'arrêté précité du 25 février 1999.

Cela n'empêche évidemment pas que des améliorations nécessaires puissent y être apportées.

**II.3.** On constate que l'annulation de l'arrêté précité du 9 janvier 2014 par arrêt du Conseil d'Etat du 10 décembre 2015 heurte certains acteurs de la politique régionale du logement.

Bon nombre de ces acteurs soutiennent, en substance, que, dans un contexte difficile de restriction budgétaire, les suppléments de loyer payés d'office, en vertu de l'article 35, de l'arrêté précité du 6 septembre 2007, par les locataires bénéficiant de baux à durée indéterminée, ont apporté une aide substantielle aux sociétés de logement de service public, dans l'exercice de leur mission de service public.

Ils affirment, en effet, que « l'application de la réforme consacrant la majoration des loyers pour chambre(s) excédentaire(s) au sein du logement social, tant en termes de mutation que de compensation financières, a ainsi permis, dans les faits, une aide précieuse et indispensable à la gestion et à la rénovation du parc de logements des sociétés de logement de service public » (Union des Villes et Communes de Wallonie, « SLSP-Annulation de la majoration des loyers pour chambre(s) excédentaire(s) : l'UVCW demande la neutralité budgétaire », Actualité du 4 janvier 2016).

Ils expliquent que « les surloyers apportaient un bol d'air financier au SLSP. A l'heure où les aides financières sont annoncées nettement à la baisse, où il est démontré que le secteur a besoin de 5 milliards d'euros pour la mise à niveau de son patrimoine, où il est démontré également que le loyer social moyen ne couvre que 50% des frais d'un logement, il serait catastrophique pour les SLSP de voir supprimer ces surloyers et, bien entendu, de devoir rembourser ceux perçus jusqu'ici. Celles-ci ont déjà plus ou moins utilisé cette réserve financière pour investir dans la mise à niveau de leur patrimoine » (Omer LALOUX, Président – Directions des Sociétés de Logement de Service Public de Brabant Wallon, Namur et Luxembourg, Bulletin d'informations – BraNaLux – n° 2 – janvier 2016).

Ils proposent au Ministre du Logement d'adopter un nouvel acte réglementaire, permettant de reconsolidier ce régime des surloyers, afin d'éviter toute possibilité d'annulation dudit acte par le Conseil d'Etat.

Selon l'Union des villes et communes de Wallonie, « il s'avère indispensable de sécuriser, pour l'avenir, la pérennité du présent mécanisme en adoptant un nouvel arrêté modificatif. L'UVCW insiste pour que sa finalisation et sa concrétisation soient opérées dans les plus brefs délais, et prenant en compte notamment les modifications nécessaires pour assurer l'efficacité du mécanisme au regard des objectifs de réduction de la sous-occupation des logements wallons » (Actualité du 4 Janvier 2016).

Quant aux Directions des sociétés de logements de service public de Brabant wallon, Namur et Luxembourg, elles font valoir que « s'il advenait qu'il est impossible de contrer l'arrêt du Conseil d'Etat, le secteur demande la prise en charge du remboursement par la Région Wallonne, mais aussi une nouvelle formule de surloyers, inattaquable cette fois » (Bulletin d'informations – BraNaLux – n° 2 – janvier 2016).

Au regard de ce qui vient d'être dit, il y a lieu d'observer ce qui suit.

Avant toutes choses, il s'impose de rappeler qu'une proposition de mutation faite par la société à un ménage louant un logement sous-occupé n'a de raison d'être qu'en vue de permettre à ce ménage d'obtenir un logement mieux proportionné à la composition de sa famille.

Il ne s'agit donc que d'une catégorie particulière d'attribution de logement en vue de procurer à un locataire concerné un logement proportionné, c'est-à-dire un logement dont le nombre de chambres correspond à la composition de son ménage (article 1<sup>er</sup>, 9<sup>o</sup>, de l'arrêté précité du 25 février 1999).

C'est d'ailleurs ce que prévoit l'article 1<sup>er</sup>, alinéa 2, du contrat-type de bail établi par arrêté ministériel du 15 juin 2001, en précisant ce qui suit :

« Ce logement a été attribué en tenant compte, notamment, de la situation sociale, familiale et financière du locataire.

Eu égard au fait que les logements sociaux sont attribués en fonction de la composition des ménages occupants, le régime de mutation prévu aux articles 16 et 27, de l'arrêté précité du 25 février 1999, a été instauré pour lutter contre la sous-occupation de ces logements.

Une mesure identique figurait déjà aux articles 5, § 2 et 15, § 5, de l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 13 juin 1991, introduite par les articles 2, alinéa 2 et 6, alinéa 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 9 mars 1995

Comme le relève la note au Gouvernement wallon précédant l'adoption du projet d'arrêté modifiant l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 13 juin 1991 relatif à la location des logements gérés par la Société régionale wallonne du logement ou par les sociétés agréées par celle-ci, « cette proposition d'ajout d'une disposition réglementaire relative à la mutation vise en fait à en pallier la totale carence dans le texte de l'arrêté actuel.

La seule mention sur le transfert de locataire figure dans le préambule du contrat-type tel que déterminé par l'Arrêté ministériel du 6 décembre 1983 établissant le contrat-type de bail régissant la location de logements gérés par la Société régionale wallonne du logement ou par les sociétés agréées par celle-ci.

En son paragraphe 4, in fine, on peut lire « ... le preneur (du contrat) s'engage à accepter les propositions de mutation qui lui seraient faites par la société en vue de lui procurer un logement mieux adapté à la composition de son ménage ».

Il n'est en effet pas rare de rencontrer des situations où certaines habitations comportant plusieurs chambres (3 ou 4) restent occupées par des locataires dont les enfants, au fil des ans, ont quitté le domicile familial, alors que des familles nombreuses se voient refuser des logements parce que ces derniers ne répondent pas aux critères déterminant le logement adapté tel que défini par les dispositions de l'article 5 de l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 13 juin 1991.

Il convenait donc d'une part d'inscrire dans les dispositions réglementaires cette possibilité offerte aux sociétés de pouvoir répondre à davantage de demandes de locations émanant de familles avec enfants, via ces permutations à l'intérieur de leur patrimoine (article 5 §2) et d'autre part de leur donner des moyens d'inciter par une pénalité financière des locataires à accepter les offres raisonnables de logements adaptés qui leur seraient proposées (article 15 §5).

Enfin, je me plais à préciser que les familles comportant un membre handicapé ne sont pas visées

par les mesures de pénalités. De même, dans un souci de rencontrer des situations particulières où des habitudes sont prises de disposer d'une chambre supplémentaire, cette dernière n'entraîne pas non plus l'application du supplément de loyer ».

Il en découle que, contrairement à ce qui est soutenu par l'Union des Villes et Commune de Wallonie (UVCW) et par les Directions des sociétés de logement de service public de Brabant wallon, Namur et Luxembourg, il y a lieu de considérer les suppléments de loyer pour chambres excédentaires, comme une mesure incitant, par une pénalité financière, les locataires d'un logement sous-occupé à accepter les offres raisonnables de mutation vers des logements mieux proportionnés à la composition de leur ménage.

Il ne s'agit donc pas d'une aide financière accordée par le Gouvernement, en vue de subvenir aux besoins des sociétés de logement, qui rencontrent des difficultés financières, dans l'exercice de leur mission de service public (plan de gestion, rénovation du parc locatif social).

Etant donné, d'autre part, que le supplément à payer par chambre excédentaire a été fixé en tenant particulièrement compte de la situation sociale, familiale et financière des locataires concernés, une majoration de ce supplément de loyer ne nous semble pas actuellement indiquée.

Il convient, ensuite, de souligner qu'en vertu de l'article 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, du contrat-type de bail établi par arrêté ministériel du 15 juin 2001, précité « la société donne un logement social en location, grâce à l'intervention financière de la Région wallonne ».

A cette occasion, on constate, notamment, que la Société wallonne du logement peut accorder aux sociétés de logement de service public des aides au logement (articles 54 à 68, du Code wallon du logement et de l'habitat durable), ainsi que des aides à l'équipement (articles 69 à 78, du Code wallon du logement précité).

On observe également qu'afin de mettre en œuvre le droit au logement visé à l'article 2, § 1<sup>er</sup>, de ce Code, une société de logement de service public peut agir en partenariat, avec une autre personne morale, et obtenir une aide de la Région sous forme de subvention (article 78bis, du même Code).

Dans le Code wallon du logement et de l'habitat durable, c'est donc, pour l'heure, ces dispositions qui déterminent les opérations subsidiaires en ce qui concerne les aides accordées aux sociétés de logement en matière de logement, d'équipement ou de partenariats.

Ces dispositions visent à fixer, de manière générale, les formes d'aides, les conditions de leur octroi et de leur calcul, ainsi que la procédure d'examen des demandes d'aides.

En ce qui concerne plus particulièrement l'aide financière dont une société peut bénéficier temporairement de la Région wallonne, lorsqu'elle exécute un plan de gestion, il est renvoyé à l'article 170 du Code wallon du logement précité.

Les arguments avancés par l'Union des Villes et Commune de Wallonie et par les Directions des sociétés de logement de service public de Brabant wallon, Namur et Luxembourg sont dès lors dépourvues de pertinence pour les raisons qui y sont développées.

En effet, les locataires bénéficiant de baux à durée indéterminée, sous prétexte qu'ils louent un logement devenu sous-occupé, ne sont pas responsables des 40.000 familles nombreuses, en attente d'un logement social et de la crise financière que connaissent les sociétés de logement de service public.

La mise en œuvre du droit à un logement décent par la Région wallonne et par les autres autorités publiques relève de la politique régionale du logement. Les locataires sociaux ne peuvent donc souffrir de cette situation difficile, qui ne peut d'ailleurs leur être imputée.

Ces arguments sont d'autant plus critiquables que les dépenses exposées par les sociétés de logement pour l'acquisition, la construction ou la rénovation des logements sociaux, y compris les subventions octroyées pour effectuer les travaux, entrent en ligne de compte pour la fixation du loyer social.

En effet, dans l'état actuel des textes, « le loyer est adapté chaque année compte tenu des revenus recueillis par les membres du ménage, du coefficient x déterminé par la société, ainsi que du loyer de base » (article 20, § 1<sup>er</sup>, de l'arrêté précité du 25 février 1999, voir aussi article 94, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2, 3<sup>o</sup>, g, du Code wallon du logement et de l'habitat durable).

Le loyer mensuel (L) est égal au résultat de l'application de la formule suivante :

$$L = 0,4 LB + x RA/12.$$

Dans cette formule :

LB : loyer de base mensuel ;

RA : revenus annuels du ménage définis à l'article 22 ;

x : coefficient, fonction des revenus RA et fixé annuellement par la société pour l'ensemble de ses locataires conformément à la méthode définie en annexe I, de l'arrêté précité du 25 février 1999 (article 21, du même arrêté).

Le loyer apparaît donc comme dépendant d'une part des revenus du ménage du locataire (ce point n'est pas examiné) et, d'autre part, de la valeur de l'habitation qu'il occupe.

La part de l'habitation se définit comme les 40% du loyer de base mensuel (article 21, de l'arrêté précité du 25 février 1999). Ce dernier est égal au prix de revient actualisé du logement multiplié par un coefficient déterminé par la société (article 1<sup>er</sup>, § 1<sup>er</sup>, 8<sup>o</sup>, de l'arrêté précité du 25 février 1999).

Or, le coefficient chantier, par lequel ce prix de revient actualisé est multiplié pour obtenir le loyer de base, est défini par la société entre 2 et 10%, en fonction des caractéristiques du logement, c'est-à-dire le type de logement (maison unifamiliale ou appartement, nombre de chambres que comporte le logement), le prix de revient historique, le niveau d'équipement et de confort, le niveau d'isolation, la mise à disposition d'un garage ou d'un jardin, la situation du logement dans le quartier et dans l'environnement, les services offerts dans l'environnement immédiat.

Le prix de revient actualisé résulte de la multiplication du prix de revient comptable de l'habitation par un coefficient d'actualisation défini, en fonction de l'année de mise en location du bâtiment par le Ministre, sur la base d'une proposition de la Société wallonne du logement (article 1<sup>er</sup>, § 1<sup>er</sup>, 7<sup>o</sup>, de cet arrêté).

Quant au prix de revient, il est défini comme le montant total des dépenses comptabilisées comme telles par la société pour l'acquisition, la construction ou la réhabilitation du logement y compris les subventions octroyées pour effectuer les travaux ou le montant déterminé par la Société wallonne du logement (article 1<sup>er</sup>, § 1<sup>er</sup>, 6<sup>o</sup>, du même arrêté).

Il résulte des considérations qui précèdent que, pour la détermination du loyer de base, qui entre

en ligne compte pour la fixation du loyer social, la société tient compte du nombre de chambres dont dispose le logement qu'occupe le locataire.

Prenons l'exemple d'une locataire bénéficiant d'un contrat de bail à durée indéterminée occupant seule un logement comportant trois chambres. Son loyer mensuel est calculé en tenant compte des éléments suivants : revenus annuels du ménage (RA) : 18.935,98 € ; valeur locative normale (VLN) : 434,19 € ; loyer de base (LB) : 313,14 € ; coefficient x : 0,1200.

Le loyer social mensuel sera calculé comme suit :

Part du logement :  $PL = 0,40 \times 313,14 \text{ €} =$  125,26 €

Part du revenu :  $PR = (0,1200 \times 18.935,98 \text{ €})/12 =$  189,36 €

Loyer mensuel théorique : 314,62 €

Limitation du loyer à 20 % =  $(18.935,98 \times 20\%)/12 = 315,60 \text{ €}$

Or,  $314,62 \text{ €} < 315,60 \text{ €}$ , donc 314,62 € à prendre en compte

Charges locatives à ajouter : 112,43 €

Supplément pour chambre excédentaire à ajouter : 25,00 €

Loyer mensuel à payer : 452,05 €

Il faut savoir, au regard de ce qui a été dit avant, qu'en fixant le loyer de base à 313,14 €, la société de logement a dû tenir compte du fait que le logement comporte trois chambres (donc y compris les deux chambres excédentaires). Le fait que les enfants de la locataire concerné ont quitté le domicile familial n'entraîne donc aucune diminution de ce loyer de base.

La société de logement a également tenu compte de toutes les dépenses qu'elle a exposées pour la « réhabilitation » de ce logement (donc y compris les dépenses de rénovation ou de mise à niveau du logement).

A cet égard, il convient d'éviter l'amalgame. En effet, le fait que, d'une part, le loyer de base n'est pris en considération qu'à concurrence de 40% (article 21, de l'arrêté précité du 25 février 1999) et que, d'autre part, le loyer, hors les abattements visés à l'article 24, de cet arrêté, ne peut être supérieur à 20% des revenus du ménage (article 26, du même arrêté) procède des modalités de calcul du loyer (articles 21 à 26, de l'arrêté du 25 février 1999) et non de la détermination du montant du supplément à payer par chambre excédentaire (article 27, de cet arrêté).

Ces limitations, comme d'ailleurs le montant du supplément à payer par chambre excédentaire, ont été fixées dans un esprit particulièrement social, tel que précisé à l'article 1<sup>er</sup>, alinéa 2, du contrat-type de bail établi par arrêté ministériel du 15 juin 2001 (voir aussi préambule du contrat-type de bail établi par arrêté ministériel du 6 décembre 1983 et articles 1<sup>er</sup>, 9<sup>o</sup> et 94, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2, 3<sup>o</sup>, g, du Code wallon du logement précité).

Pour éviter des recours successifs au Conseil d'Etat, susceptibles de porter atteinte aux droits des locataires et, dans certains cas, à la situation financière des sociétés de logement, et assurer la continuité du service public, nous demandons donc au Ministre du Logement, dans l'état actuel des textes législatifs et réglementaires, de ne pas proposer au Gouvernement wallon, dans un contexte d'insuffisance de logements sociaux (voir à cet égard, les solutions prévues à l'article 2, § 1<sup>er</sup>, alinéa 3, du Code wallon du logement précité), l'adoption d'un nouvel arrêté, reconsolidant

les dispositions de l'article 35, de l'arrêté précité du 6 septembre 2007, relatives aux logements non proportionnés, aux suppléments de loyer à payer en cas de chambres excédentaires et aux mutations permettant d'éviter ces suppléments de loyer.

L'important, ce n'est pas d'avoir raison sur le plan purement juridique, c'est aussi, s'agissant d'une mission de service public, d'être à l'écoute des plus démunis et de tout mettre en œuvre pour ne pas aggraver la situation, déjà fragilisée, des locataires sociaux.

Toutefois, cette demande ne fait pas obstacle à ce que des améliorations puissent être apportées au régime de mutation prévu par les articles 16 et 27, de l'arrêté du 25 février 1999, au regard notamment des dispositions existantes en Région de Bruxelles-Capitales

Par ailleurs, en se reportant à l'article 2, § 1<sup>er</sup>, alinéa 3, du Code déjà cité, on relève que les actions du Gouvernement et des autres autorités publiques doivent tendre à favoriser la cohésion sociale et la mixité sociale par la stimulation de la rénovation du patrimoine et par une diversification et un accroissement de l'offre de logements dans les noyaux d'habitat.

Dans un contexte d'insuffisance de logements sociaux, il nous semble dès lors opportun, d'une part, de promouvoir la construction de nouveaux logements plutôt que de se focaliser sur la majoration des suppléments à payer pour chambres excédentaires par les locataires bénéficiant de baux à durée indéterminée et, d'autre part, de renforcer la lutte contre l'inoccupation des logements (articles 80 à 85bis, du même Code.

**II. 4.** Le 19 juillet 2012, le Gouvernement wallon a adopté un arrêté modifiant, en son Chapitre Ier, l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 (articles 1<sup>er</sup> à 39).

Cet arrêté introduit également, en son Chapitre II, des règles de mutations pour les baux à durée indéterminée, qui sont entrées en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2013.

Ainsi, pour lutter contre la sous-occupation de logements sociaux, la première mesure (article 40) tend à encourager la mutation demandée par un locataire bénéficiant d'un contrat de bail à durée indéterminée en vue de quitter un logement comprenant au moins trois chambres et sous-occupé.

En effet, il est prévu que ce locataire conserve, lors du déménagement, le montant de son loyer si celui-ci est moins élevé que le loyer applicable au nouveau logement.

Par ailleurs, il conserve également le bénéfice d'un contrat de bail à durée indéterminée pour le nouveau logement attribué.

Enfin, la société assure un accompagnement du ménage concerné dans son déménagement et dans son installation.

Nous estimons que cette mesure améliore, de manière concrète, la réglementation existante.

Toutefois, il ne peut être perdu de vue que, lors de l'attribution d'un logement sur la base d'une demande de mutation introduite par un locataire bénéficiant d'un de bail à durée indéterminée, la société est tenu de vérifier si ce locataire est un ménage en état de précarité, à revenus modestes ou à revenus moyens.

Si celui-ci ne répond pas aux conditions de revenus requises, le logement sollicité ne peut lui être attribué.

La deuxième mesure (article 41) permet à la société d'imposer une mutation, dans un logement situé dans la même commune, aux locataires bénéficiant d'un contrat de bail à durée indéterminée pour un logement comprenant au moins quatre chambres et sous-occupé, à l'exception des ménages dont un membre a plus de 70 ans ou est handicapé.

Cette mesure prévoit que le locataire conserve le montant de son loyer si celui-ci est moins élevé que le loyer applicable au nouveau logement et la société assure un accompagnement du ménage dans son déménagement et son installation.

Elle dispose également que le locataire peut refuser une seule proposition de logement faite par la société dans le cadre de la mutation imposée, en précisant qu'en cas de refus de la mutation imposée par la société, celle-ci peut mettre fin au bail moyennant un congé de trois mois.

A cet égard, on relève que, dans son analyse du projet d'arrêté ministériel du 15 juin 2001 relatif au contrat- type de bail, le Conseil d'Etat considère que la faculté laissée par la réglementation au locataire qui louerait un logement trop vaste en regard de la composition de son ménage, de s'acquitter d'un supplément de loyer pour rester dans son habitation, interdit à la société d'imposer à ce locataire une mutation.

Nous demandons dès lors au Ministre du Logement d'envisager l'abrogation de l'article 41, de l'arrêté précité du 19 juillet 2012.

**II. 5.** En se reportant au Code bruxellois du logement, on relève que, dans son article 140, une mutation est indiquée lorsqu'il y a une chambre excédentaire par rapport au nombre de chambres prévu dans la définition du logement adapté.

Dans ce cas, la société de logement peut proposer au ménage concerné, dans la mesure de ses disponibilités, un autre logement adapté à sa nouvelle composition, de confort semblable et situé dans la même commune ou dans un rayon de 5 kilomètres.

Cette disposition ne trouve cependant pas à s'appliquer pour les personnes handicapées et pour les personnes âgées de plus de septante ans.

Cette exonération du complément de loyer est confirmée par l'article 22bis, alinéa 3, 2<sup>ème</sup> tiret, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996.

A cet égard, on relève que le Conseil d'Etat, par un arrêt du 29 mars 2001, a annulé le chiffre 70 à l'alinéa 3, 2<sup>ème</sup> tiret de l'article 22bis précité, en se basant sur l'article 5, § 3, de l'ordonnance du 9 septembre 1993.

Cet article 5 de l'ordonnance prévoit la non-application du système de mutation aux personnes âgées de plus de soixante ans.

Il résulte de cet arrêt que les ménages dont l'un ou plusieurs des membres ont au moins soixante ans sont exonérés du supplément de loyer pour logement sur-adapté. Il en va de même pour les personnes handicapées.

Au regard de ce qui vient d'être dit, nous estimons qu'une société de logement ne peut faire une proposition de mutation que dans la mesure de ses « disponibilités ». Elle ne peut dès lors recourir à la possibilité offerte par les articles 16 et 27, de l'arrêté précité du 25 février 1999 lorsqu'elle ne dispose pas du tout ou de pas assez de logements proportionnés vacants, dans son parc locatif

social.

Ensuite, le logement proposé doit être de « confort semblable » parce que, conformément à l'article 2, § 1<sup>er</sup>, du Code wallon du logement précité, nous pensons qu'une société ne peut offrir à un locataire des conditions de vie moins avantageuses (pas d'inversion du principe de la hiérarchie des normes).

Enfin, les suppléments de loyer pour chambres excédentaires ne peuvent également se trouver à s'appliquer pour les « personnes âgées de plus de 60 ans ».

Il est donc suggéré de compléter l'article 16, de l'arrêté précité du 25 février 1999 comme suit :

« Sans préjudice des dispositions de l'article 27, si le locataire loue un logement non proportionné comportant au moins deux chambres excédentaires et que la société, [dans la mesure de ses disponibilités], lui en propose un autre proportionné [et de confort semblable], dans la même commune, il est tenu d'y emménager dans un délai de trois mois prenant cours le premier jour du mois qui suit la notification par voie recommandée de la proposition de mutation faite par la société ».

La même observation vaut également pour l'article 27, du même arrêté, qui doit être complété comme suit :

« A l'issue du délai dont question à l'article 16, le locataire dont le ménage ne comporte aucun membre handicapé [ou âgé de plus de 60 ans], paie, en plus du loyer calculé conformément aux articles 21 à 26, un supplément de 25 euros par mois et par chambre excédentaire, la première de ces chambres étant exemptée de ce supplément ».

### III. QUESTIONS POSEES SUR LA COORDINATION DE L'ARRETE DU 25 FRVIER 1999 DU GOUVERNEMENT WALLON REGISSANT LES BAUX A DUREE INDETERMINEE

**III. 1.** Conformément à l'annexe 5, de l'arrêté précité du 6 septembre 2007, le bail de logement social est conclu pour une durée de neuf années, qui peut être renouvelée.

Avant l'adoption de cet arrêté, les contrats de bail de logement social étaient conclus pour une durée indéterminée.

Il conviendrait, dans un souci de sécurité juridique et de cohérence entre les réglementations existantes, que le Gouvernement wallon assure la coordination de l'ensemble des dispositions applicables aux locataires bénéficiant de baux à durée indéterminée conclus avant le 1<sup>er</sup> janvier 2008.

A cet effet, il lui appartient d'apporter à l'arrêté précité du 25 février 1999, les modifications et les adaptations qui s'imposent, en tenant compte, non seulement des articles 41 à 42, de l'arrêté précité du 19 juillet 2012, mais aussi des dispositions annulées de l'arrêté précité du 6 septembre 2007, lorsqu'il s'avère nécessaire de rendre ces dispositions également applicables aux baux de durée indéterminée antérieurs à 2008.

**III. 2.** Avant toutes choses, il nous semble nécessaire d'insérer, le plus rapidement possible, dans



l'arrêté précité du 25 février 1999, les dispositions relatives à l'information des candidats locataires et des locataires, à la motivation des décisions de la société et aux voies de recours mises à la disposition des candidats locataires et des locataires.

Par ailleurs, il apparaît opportun de revoir profondément la procédure d'attribution des logements, en tenant surtout compte de la situation sociale, familiale et financière des candidats locataires et des locataires

Il résulte, en effet, de l'examen de l'ensemble des dispositions applicables en matière de mutation que la coordination des règles relatives à l'attribution des logements sociaux n'est pas chose facile, les particularités des situations rencontrées étant très variables et difficiles à contenir dans un texte réglementaire.

Dès lors, il s'indique de prévoir des dispositions de nature à limiter encore davantage les situations bénéficiant de points de priorité ou permettant de déroger au système d'attribution des logements sur base de ces points de priorité.

#### IV. CONCLUSIONS GENERALES

**IV. 1.** La question s'est posée de savoir quel régime locatif est applicable aux baux à durée indéterminée conclus avant le 1<sup>er</sup> janvier 2008.

Les avis étaient variables ou opposés. Force est toutefois de constater qu'à cet égard, l'arrêt n° 233.199 du 10 décembre 2015 du Conseil d'Etat fournit des indications intéressantes.

En effet, il ressort de cet arrêt qu'en vertu de la disposition transitoire contenue en son article 57, l'arrêté précité du 6 septembre 2007 ne s'applique qu'aux baux conclus après son entrée en vigueur, c'est-à-dire aux baux à durée déterminée conclus après le 1<sup>er</sup> janvier 2008.

Il s'ensuit que, nonobstant son abrogation par l'article 55, de l'arrêté précité du 6 septembre 2007, l'arrêté précité du 25 février 1999 continuait donc à régir les baux à durée indéterminée conclus avant le 1<sup>er</sup> janvier 2008.

Il découle de ce qui précède qu'après l'annulation de l'arrêté du 9 janvier 2014 par l'arrêt du Conseil d'Etat du 10 décembre 2015, n° 233.1999, les baux de durée indéterminée antérieurs à 2008 sont désormais soumis aux dispositions de l'arrêté précité du 25 février 1999, quant au régime locatif.

C'est donc en vain que certains tentent de remettre en discussion cette solution, en minimisant la portée juridique de l'arrêt du Conseil d'Etat du 10 décembre 2015.

Eu égard aux effets résultant de cette annulation, il y a aussi lieu de souligner que l'arrêté précité du 9 janvier 2014 est censé ne jamais avoir existé, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013.

Partant, les suppléments de loyer payés d'office pour chambres excédentaires et les mutations permettant d'éviter ces suppléments sont dénués de fondement juridique et peuvent, de ce fait, être valablement contestés par les locataires concernés.

**IV. 2.** Les règles de mutation, qui s'appliquent dorénavant aux locataires bénéficiaires de baux à durée indéterminée conclus avant le 1<sup>er</sup> janvier 2008 sont visées aux articles 16 et 27, de l'arrêté précité du 25 février 1999.

Ces règles prévoient, en substance, que le loyer est majoré de 25 euros par mois et par chambre excédentaire au-delà de la deuxième, pour autant que la société ait proposé au locataire d'un logement sous-occupé, un autre logement mieux proportionné à la composition de son ménage, situé dans la même commune et que le locataire concerné n'ait pas déménagé effectivement, dans le délai de trois mois prenant cours le premier jour du mois qui suit la notification de la mutation faite au locataire, par voie recommandée. La majoration du loyer ne se trouve cependant pas à s'appliquer lorsque le ménage comprend un membre handicapé.

A cet égard, il convient de rappeler que les dispositions relatives aux suppléments de loyer pour chambres excédentaires et aux mutations pour éviter ces suppléments de loyer ont été introduites dans la réglementation locative de 1995 afin de lutter plus efficacement contre la sur-occupation ou la sous-occupation des logements sociaux et de répondre à bon nombre de demandes de location, introduites par des familles avec enfants, en attente d'un logement social, parfois depuis de longues années.

Ainsi, il a été décidé de favoriser une mutabilité plus importante à l'intérieur du parc locatif social en accordant une priorité absolue aux locataires qui ont introduit une demande de mutation en vue de quitter un logement non proportionné pour occuper un logement proportionné appartenant à la même société.

Cette mesure a été améliorée en 2012, en prévoyant, d'une part, que le locataire d'un logement comportant au moins trois chambres et sous-occupé conserve, lors du déménagement, le montant de son loyer si celui-ci est moins élevé que le loyer applicable au nouveau logement et le bénéfice d'un contrat de bail à durée indéterminée pour le nouveau logement attribué et, d'autre part, que la société assure un accompagnement du ménage dans son déménagement et son installation.

Il a aussi été décidé de donner des moyens d'inciter, par une pénalité financière, les locataires concernés à accepter toute proposition de mutation faite par la société en vue de leur procurer un logement mieux proportionné à la composition de leur ménage.

Cette pénalité a été fixée, par le Gouvernement, en tenant compte de la situation financière et sociale des locataires concernés.

On n'aperçoit dès lors pas, au regard de ce qui précède, la nécessité de revoir profondément le régime de mutation qui s'applique actuellement aux locataires bénéficiant de contrats de bail à durée indéterminée conclus avant le 1<sup>er</sup> janvier 2008.

En effet, comme il a déjà été dit, une mutation n'a de sens qu'en vue de procurer au locataire concerné un autre logement proportionné à la composition de son ménage.

On estime dès lors qu'imposer des suppléments de loyer (ou mettre fin au bail), « sans solution alternative de relogement proposée par la société », ne se concilie pas bien avec la mission de service public qu'assume une société de logement.

A cet égard, il est renvoyé, mutatis mutandis, au commentaire que fait Nicolas BERNARD sur le nouveau bail de logement social en Région wallonne, en ces termes : « il n'empêche, cette possibilité de résilier le contrat sans fournir préalablement un bien proportionné pose incontestablement question quant à sa compatibilité avec la mission de service public dont le bailleur social est investi. Est-ce en effet de la faute des locataires si le bien est devenu trop petit

(ou trop grand) ? N'est-ce pas la vie qui, avant tout, veut cela (naissances, départ des enfants, ...) ? Il est vrai que les sociétés de logement ne dispose pas d'un stock infini de biens proportionnés, mais les preneurs doivent-ils pâtir de cet état de fait qui, relevant pleinement de la politique publique de l'habitat, ne leur est en rien imputable ? Vraisemblablement, dès lors, le bailleur se retiendra d'utiliser cette arme si lui-même reste en défaut de présenter une offre adaptée de logements » (Voir Nicolas BERNARD, « Le nouveau bail de logement social en Région wallonne », point 16, p. 13).

L'attention est aussi attirée sur le fait que la réglementation locative de 1995 précise dans quelles circonstances et sous quelles conditions une proposition de mutation peut être faite par la société.

Ces dispositions tendent à informer le locataire de l'existence de la proposition de mutation faite par la société, de manière qu'il soit à même d'accepter ou de refuser cette mutation. Elles ont également pour but de protéger le locataire contre l'arbitraire et les abus et constituent, de ce fait, des formalités substantielles dont la non-observation entraîne la nullité de la proposition, et, partant, du supplément de loyer irrégulièrement établi.

Par ailleurs, eu égard aux voies de recours dont dispose le locataire et au temps qui lui est nécessaire pour déménager dans les faits, le délai de trois mois laissé au locataire concerné pour se décider et pour emménager dans le logement proportionné proposé par la société, nous paraît tout à fait raisonnable. Ce délai correspond d'ailleurs au délai de préavis de trois mois lorsque la société décide de mettre fin au bail.

Dans une situation difficile et de chômage, il ne nous semble dès lors pas indiqué de remettre en cause les règles de mutation et de surloyer applicables aux baux à durée indéterminée et de sanctionner, encore davantage, les locataires d'un logement sous-occupé.

Les mutations, il en faut, mais pas au détriment des locataires déjà fragilisés par les circonstances de la vie.

C'est la raison pour laquelle, sur le fondement des articles 2, § 1<sup>er</sup>, 54 à 85bis, du Code wallon du logement précité, nous demandons au Ministre du Logement, de tout mettre en œuvre pour obtenir du Gouvernement wallon des moyens financiers permettant aux sociétés de logement de pouvoir rénover leur parc locatif social, construire de nouveaux logements et lutter contre l'inoccupation des logements existants.

Pour des raisons sociales évidentes, nous proposons au Ministre que les dispositions relatives aux mutations et aux suppléments de loyer pour chambres excédentaires ne s'appliquent pas aux ménages dont un membre est une personne âgée de plus de soixante ans. On rappelle que ces dispositions s'appliquent déjà aux ménages comprenant un membre handicapé.

De même, en ayant égard à la définition que le Code wallon du logement précité donne de la notion de logement décent, en tant que lieu de vie, d'émancipation et d'épanouissement, nous proposons également que le logement proportionné vacant soit proposé par la société, dans la mesure de ses disponibilités et soit un logement de confort semblable, le but étant de ne pas offrir au locataire, qui quitte un logement non proportionné, des conditions de vie moins avantageuses.

Le 16 janvier 2015

Monsieur Grégoire MULIMBI

Copie pour information et suite attendue au :

-Ministre du Logement ;

-Au Directeur général de la Société wallonne du logement.