

L'HABITAT DU PAYS VERT

SOCIETE COOPERATIVE A RESPONSABILITE LIMITEE PAR LA SOCIETE WALLONNE DU
LOGEMENT

N° TVA : BE 401.103.611 – R.P.M. Tournai

Rue du Rivage 11 à 7800 Ath

Charte des sociétés et des locataires

PREAMBULE

La présente Charte a pour objectif de rappeler les principes des droits et obligations réciproques de la société, propriétaire du logement, et du locataire, occupant un logement social, tous deux parties prenantes au bail.

Cette charte n'a en rien vocation à remplacer le contrat de bail ou le règlement d'ordre intérieur. Elle ne crée pas d'obligations ou de droits nouveaux.

Monsieur /

Madame /

Deux premiers prénoms : /

Deux premiers prénoms : /

Date et lieu de naissance : /

Date et lieu de naissance : /

locataires du logement situé à /.

En notre/ma qualité de locataire,

Et la Société,

S.C.R.L. L'Habitat du Pays Vert, rue du Rivage 11 à 7800 Ath, Société Coopérative à Responsabilité Limitée.

En qualité de propriétaire du logement,

A l'entrée dans les lieux,

Le locataire s'engage à prendre connaissance du contrat de bail (et de ses annexes) qu'il signe.

La société et le locataire s'engagent ensemble à réaliser un état des lieux d'entrée le plus complet possible.

En cours de bail,

Le locataire s'engage à occuper personnellement son logement, en bon père de famille et à respecter les espaces communs et les espaces verts mis à sa disposition (hall, ascenseurs, jardins, aire de jeu, ...).

De manière générale, le locataire veille à adopter un comportement respectueux de la tranquillité du voisinage et de son environnement.

Le locataire s'engage à informer la société de tout changement de sa situation professionnelle, de sa situation familiale et de sa situation patrimoniale et à répondre à toutes les demandes de renseignements de la société.

Il s'engage à signaler, sans délai, à la société tout dégât ou dommage survenu à son logement et à prendre les mesures pour éviter d'aggraver le dommage. La société s'engage à informer le locataire du suivi de sa demande, dans les 10 jours de la réception de la demande.

Le locataire s'engage à payer son loyer le 10 de chaque mois.

En cas de difficultés financières, il en informe au plus vite la société. Le locataire, en accord avec la société, s'engage à appliquer le plan d'apurement de ses arriérés de loyers, défini de commun accord.

En plus de son loyer, le locataire paie les charges afférentes à son logement, sur base d'un décompte annuel établi par la société. Celle-ci s'engage à donner toutes les explications et justificatifs concernant ces charges.

En tout temps,

La société s'engage à informer le locataire du suivi de toute demande ou de toute plainte qu'il formulerait, dans les 10 jours de leur réception.

La société s'engage à assurer des services d'accueil et d'information, à des heures et en des lieux accessibles à tous.

La société s'engage à communiquer au locataire les mesures prises en matière d'accueil et d'accompagnement social.

La société s'engage à promouvoir la participation de ses locataires aux activités communautaires mises en œuvre pour favoriser la vie associative.

Elle veille à proposer un logement proportionné à la composition de ménage du locataire.

Elle veille à faciliter son déménagement éventuel.

Elle s'engage à communiquer au locataire les coordonnées de personnes de référence qu'il est possible de contacter en cas de situation d'urgence.

La société assiste le locataire dans ses démarches administratives relatives à la location de son logement.

Pour la société,

Le locataire,

Valérie DUPONT

Directrice-Gérante

L'HABITAT DU PAYS VERT

SOCIETE COOPERATIVE A RESPONSABILITE LIMITEE PAR LA SOCIETE WALLONNE DU
LOGEMENT

N° TVA : BE 401.103.611 – R.P.M. Tournai

Rue du Rivage 11 à 7800 Ath

CONTRAT-TYPE DE BAIL

1. La Société Coopérative à Responsabilité Limitée L'Habitat du Pays Vert dont l'adresse (siège social) est la suivante : Rue du Rivage 11 à 7800 Ath, société de logement de service public agréée par la Société wallonne du Logement, et représentée par Madame Valérie DUPONT, Directrice-Gérante, ci-après dénommée « LA SOCIETE »
Numéro d'entreprise BCE : 401.103.611

et

2. Monsieur /

Madame /

Deux premiers prénoms : /

Deux premiers prénoms : /

Date et lieu de naissance : /

Date et lieu de naissance : /

dont l'adresse est la suivante: /
s'obligeant solidairement et indivisiblement,
ci-après dénommé(s) « LE LOCATAIRE »,

ONT CONVENU CE QUI SUIT :

Article premier. Caractère social du logement

La société donne un logement social en location, grâce à l'intervention financière de la Région wallonne.

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

La durée du bail, le calcul du loyer et des charges du locataire, ainsi que les modalités de constitution de la garantie locative font l'objet de règles spécifiques, arrêtées par le Gouvernement wallon. Ces règles peuvent, le cas échéant, être modifiées en cours de bail.

Le présent bail est conforme au modèle annexé à l'arrêté du Gouvernement wallon relatif à la location des logements sociaux gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public, que la société doit respecter.

Article 2. Description du logement

La société donne en location au locataire

- un studio
- une maison
- un appartement

situé(e) _____ à (code postal et commune)

Le logement se compose de 1hall, 1 cuisine, 1 living, - véranda, 1 salle de bains, chambre(s), 1 w.c., - grenier, - chaufferie, 2 cave(s), -garage .

Le locataire reconnaît avoir reçu en location un logement conçu spécifiquement pour :

- une personne âgée de plus de 65 ans
- un ménage comprenant une personne âgée de plus de 65 ans
- une personne handicapée

Un état des lieux est établi avant sa mise à la disposition du locataire

- à l'amiable, par la société et le locataire,
- par un expert désigné de commun accord, la société et le locataire supportant chacun la moitié des frais.

Cet état des lieux reste annexé au présent bail.

Article 3. Destination du logement

Le locataire occupe le logement comme habitation privée. Toute autre affectation est interdite.

Article 4. Occupation du logement

Le locataire est tenu d'occuper personnellement le logement, d'y résider et d'y élire domicile.

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

Toute cession ou sous-location, même partielle, est interdite.

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

Au moment de l'entrée en vigueur du présent bail, la composition du ménage du locataire est la suivante :

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

Toute modification de cette composition de ménage au cours de la location doit être communiquée par écrit à la société, dans un délai de 8 jours.

Article 5. Propriété d'un autre logement

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

Article 6. Durée du bail

Le présent bail prend effet le

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

- la signature de l'état des lieux (voir article 2)
- la constitution de la garantie locative (voir article 10)
- le paiement du premier mois de loyer (voir article 9)

Ce bail est conclu pour une durée de neuf années ou pour la durée restante du droit d'habitat. A défaut de congé notifié dans les délais visés aux articles 17 et 18 du présent bail, celui-ci est prorogé pour une nouvelle durée de neuf ans.

Article 7. Calcul du loyer

§1. Principes

Le loyer est calculé conformément à la réglementation relative à la fixation du loyer des logements sociaux situés sur le territoire de la Région wallonne.

§2. Loyer au début du bail

Le loyer mensuel au moment de l'entrée en vigueur du présent bail est de Euros

Une fiche de calcul expliquant comment ce loyer est établi est remise au locataire lors de la signature du bail.

§3. Révision du loyer

Le locataire communique à la société tout élément influençant le calcul de son loyer, telles notamment les modifications de ses revenus et de ceux des membres de son ménage.

La société révisé le loyer au 1er janvier de chaque année et dans les cas prévus par la réglementation.

Une fiche de calcul expliquant comment le loyer est révisé est envoyée au locataire au plus tard le 15 décembre précédant la modification annuelle du loyer.

Article 8. Charges locatives

En plus du loyer, le locataire paie les charges locatives (frais et consommations).

Le paiement des charges locatives est effectué par provisions mensuelles ajoutées au montant du loyer.

Un décompte annuel des charges est effectué chaque année par la société.

A la date d'entrée en vigueur du présent bail, la provision mensuelle est fixée à Euros

Les provisions mensuelles sont revues annuellement et communiquées au locataire au moins 15 jours avant leur prise d'effet.

Article 9. Paiement du loyer et des charges

§ 1er. Quand faut-il payer ?

Le premier loyer et la première provision pour charges doivent être payés avant la mise à disposition du logement. Les loyers suivants, augmentés de la provision pour charges, doivent être payés au plus tard le 10 du mois en cours.

Le loyer de tout mois commencé est dû intégralement.

§2. Comment faut-il payer ?

Le loyer doit être payé sur le compte financier n° BE21 000-0016396-03 Bic : BPOTBEB1, les frais de versement ou de virement étant à charge du locataire.

Le loyer peut également être payé au siège (bureaux) de la société ou à tous autres endroits désignés par la société.

§ 3. Non-paiement du loyer ou des charges

Sans préjudice du droit d'initier une procédure judiciaire en vue de la résiliation du contrat de bail, si le loyer ou les charges n'ont pas été payés, ou ne l'ont pas été complètement, 20 jours après la date fixée, les sommes restant dues produisent intérêt au taux légal sans mise en demeure.

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

Le locataire supporte également les frais de rappel (timbres postaux et frais de secrétariat).

§ 4. Remboursements

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.

Article 10. Garantie locative

Le montant de la garantie locative est de **540** Euros

Le locataire :

- verse la totalité de la garantie avant que le logement soit mis à sa disposition
- effectue à ce moment un premier versement de 50 pourcents de ce montant, le solde étant versé en mensualités de Euros
- produit un engagement du Centre public d'action sociale donnant à la société une garantie équivalente.

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

Article 11 . Occupation, entretien et réparations

§1. Principes

Le locataire s'engage à occuper et à utiliser les lieux loués « en bon père de famille », conformément à l'article 1728 du Code civil.

Le locataire est tenu de se conformer aux dispositions du règlement d'ordre intérieur, dont un exemplaire, signé par les parties, est annexé au bail.

Toute disposition du règlement d'ordre intérieur contraire aux dispositions du présent bail est sans valeur.

§2. Entretien et réparations locatives

Les réparations locatives et l'entretien courant sont à charge du locataire.

Les travaux intérieurs de peinture et de tapissage souhaités par le locataire sont également à sa charge.

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

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

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

§3. Prescriptions techniques

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

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

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

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

Le locataire doit rembourser à la société les sommes ainsi dépensées dans le mois de leur facturation.

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

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

A défaut d'avoir averti la société, le locataire est tenu pour personnellement responsable de toute aggravation de l'état des biens loués.

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

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

§6. Libre accès au logement

Le locataire s'engage à laisser le libre accès aux délégués des sociétés de services chargées de l'entretien, du relevé et de l'enlèvement des compteurs et autres appareils, ainsi que de tout entretien pendant toute la durée du bail.

La demande d'accès au logement est adressée par la société au locataire au moins 8 jours avant la date de la visite du délégué.

Article 12. Travaux réalisés par la société

Le locataire doit tolérer sans indemnisation l'exécution de tous travaux effectués pour le compte de la société en cours de bail, même si leurs délais d'exécution dépassent 40 jours.

Les délais d'exécution des travaux sont communiqués au locataire au moins 30 jours avant leur exécution, sauf cas de force majeure.

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

Article 13. Transformations faites par le locataire

§1er Principes

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

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

§2 Remise en état du logement

En cas de transformation autorisée par la société, le locataire peut, à la fin du bail, soit remettre le logement dans son état d'origine, soit d'abandonner à la société les transformations opérées, sans avoir droit à une indemnisation.

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

Article 14. Toits et façades du logement

Sauf accord préalable et écrit de la société, le locataire ne peut faire usage ni du toit de l'immeuble, ni de la façade, ni de toute autre partie extérieure du bien loué pour y installer ou y apposer quoi que ce soit.

Article 15. Recours et empiètements

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

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

Article 16. Assurance incendie

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

Les périls suivants doivent être couverts :

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

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

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

§3. La société peut demander à tout moment au locataire :

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

Article 17. Congé donné par le locataire

Le locataire peut mettre fin au présent bail à tout moment, moyennant un congé de 3 mois notifié par lettre recommandée à la poste et prenant cours le premier jour du mois qui suit celui au cours duquel le congé est donné.

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

[AGW_19déc2008, art. 13 - (...)]

[AGW_19déc2008, art. 14 - Article 17bis. Décès du locataire

Le bail est résolu d'office en cas de décès du locataire.]

Article 18. Congé donné par la société

§1^{er}. La société peut donner renon au présent bail à tout moment, moyennant un congé de trois mois notifié par lettre recommandée, dans les cas suivants :

1° lorsque le locataire fournit des déclarations inexactes ou incomplètes relatives à la composition du ménage ou aux renseignements nécessaires au calcul du loyer ;

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

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

§2. Au 1^{er} janvier qui suit l'expiration d'un triennat ou à l'expiration de la période pour laquelle il a été conclu, la société peut mettre fin au bail, moyennant un congé de six mois notifié par lettre recommandée, dans les cas suivants :

1° lorsque le locataire détient un logement en pleine propriété ou en usufruit, sauf s'il s'agit d'un logement non améliorable, inhabitable ou inadapté.

2° lorsque le logement comporte au moins 4 chambres et n'est plus proportionné, à l'exception des ménages dont un membre a plus de 70 ans ou est handicapé et des cas visés à l'article 1^{er}, 15°, alinéa 3 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne ou par les sociétés de logement de service public,

3° lorsque le logement spécialement conçu pour des personnes âgées de plus de 65 ans ou pour des étudiants, ou adapté pour des personnes handicapées, a été loué à une personne n'appartenant pas à ces catégories et dont aucun membre du ménage ne relève de ces catégories, et qu'une personne répondant à la spécificité du logement, a introduit sa candidature auprès de la société, remplit toutes les conditions pour obtenir le logement et qu'aucun autre logement adapté à cette personne ou conçu spécifiquement pour ces personnes ne soit vacant.

§3. A l'expiration de la période pour laquelle il a été conclu, la société peut mettre fin au bail, moyennant un congé notifié par lettre recommandée au moins six mois avant l'échéance, lorsque les conditions de revenus du locataire ne respectent plus l'article 3, §2 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne ou par les sociétés de logement de service public,

§4. La société doit entendre le locataire, si celui-ci le souhaite.

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

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

Article 19. Affichage et visites

Pendant toute la durée du préavis, la société a le droit d'apposer des affiches sur la façade et de faire visiter le logement et ses dépendances, deux fois deux heures par semaine.

Le locataire et la société fixent une de ces deux séances de visite.

Article 20. Opposabilité de la résiliation du bail

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

Article 21. Etat des lieux de sortie

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

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

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

Article 22. Garantie locative en fin de bail

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

- soit un accord écrit, établi au plutôt à la fin du bail,
- soit d'une copie d'une décision judiciaire exécutoire.

§2. La garantie (principal et intérêt) devra être remise à la disposition du locataire s'il s'est acquitté de toutes les obligations découlant du bail.

Article 23. Contrôle

Les délégués de la société et de la Société wallonne du Logement ont le droit de visiter le logement et ses dépendances pour y vérifier la bonne exécution des obligations résultant du bail, le respect des obligations imposées par la réglementation applicable, l'exécution des travaux autorisés et l'état des lieux loués.

Le locataire doit être prévenu au minimum 48 heures avant la visite.

Article 24. Litiges entre voisins

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

Article 25. Dispositions fiscales

§1. Précompte immobilier

Le précompte immobilier est à charge de la société.

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

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

La société rembourse au locataire la somme restituée par le Ministère des Finances ou la déduit des sommes éventuellement dues.

§2. Enregistrement du bail

Les formalités d'enregistrement sont à charge de la société.

Article 26. Contestations

Toute contestation relative au présent contrat est de la compétence des Tribunaux du lieu de situation du logement.

FAIT LE:

A :Ath

La Directrice-Gérante,

Le Locataire

Valérie DUPONT

En trois exemplaires originaux, chaque partie signataire reconnaissant avoir reçu le sien.

rue du Rivage 11 • 7800 ATH
tél.: 068/28.32.92 • fax : 068/28.40.26
C.C.P.: 000-0016396-03
Permanences : mardi et jeudi de 13 à 16 heure

REGLEMENT DE LOCATION

Du fait de l'entrée du(es) locataire(s) dans la maison louée, ce(s) dernier(s) s'engage(nt) à respecter le présent règlement de location.

ARTICLE 1 - OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le(s) preneur(s) sera(ont) tenu(s) pendant toute l'occupation de l'immeuble :

1. d'entretenir la maison louée et ses dépendances ou l'appartement loué, de nettoyer régulièrement les sterfputs et coupe-air, d'entretenir tout spécialement le W-C. et d'éviter les obstructions, de vider les fosses d'aisance et de faire ramoner les cheminées au moins une fois par an. Les frais de réparation ou de désobstruction sont à charge du locataire en cause ou éventuellement de tous les locataires du groupe de logements si l'auteur n'est pas connu.

En conséquence, le(s) locataire(s) déclare(nt) par la présente prendre sur lui(eux) toute la responsabilité tant des dommages et réparations qui pourraient résulter de l'inobservation des obligations imposées que de ceux occasionnés par le gel aux canalisations et compteurs d'eau et par l'obstruction des tuyaux de décharge.

Le(s) locataire(s) s'engage(nt) à remplacer à ses (leurs) frais les carreaux qui seraient brisés dans l'appartement ou dans la maison et ses dépendances;

2. de respecter les arbres, plantes et fleurs de la cité dont le bien loué fait partie;
3. d'entretenir les jardins faisant partie du bien loué et de couper les haies suivant les prescriptions du bailleur;
4. de se conformer au règlement communal en matière de clôtures, de plantations et d'abris de jardin.

5. de ne pas exécuter de modification au logement ou à ses dépendances sans autorisation écrite. Tout changement ou amélioration restera, à la sortie du(es) preneur(s), la propriété exclusive de la société, sans indemnité.

En cas d'infraction, la société a le droit de faire rétablir les lieux dans leur état primitif aux frais du(es) contrevenant(s).

6. dans le cas où les dégâts seraient causés par un débordement de bain, lavabo, ou autre analogue, le locataire responsable du dommage est tenu d'indemniser immédiatement la société, pour les dommages et/ou réparations.
7. d'aérer suffisamment chaque pièce de l'habitation, et ce chaque jour, même par temps de pluie (par temps froid, 5 à 10 minutes maximum afin de ne pas refroidir les murs)

Il est interdit, en outre :

1. d'établir dans le logement loué un commerce, une industrie ou tout débit de boissons même non alcooliques;
2. de placer des enseignes, réclames ou pancartes, d'enfoncer des crampons et des clous dans la boiserie, les portes et les châssis (notamment en vue d'y pendre des rideaux ou tentures), d'enlever les plinthes ou n'importe quelle boiserie. Les frais de remise en état qui pourraient en résulter seront supportés par le(s) locataire(s);
3. de couper du bois dans les pièces destinées à l'habitation. En cas de détérioration des pavements, ces derniers seront remplacés par le(s) locataire(s);
4. d'ériger des dépendances derrière la maison ou dans le jardin (par ex. : poulaillers ou clapiers);
5. de faire l'élevage d'animaux quelconques ;
6. d'installer un pigeonnier au grenier.

En cas d'infraction, le bailleur a le droit de faire rétablir les lieux dans leur état primitif aux frais du(es) contrevenant(s);

7. d'installer ou laisser installer une antenne T.V. ou une parabole sans autorisation écrite de la société. Les frais occasionnés par l'installation ou l'enlèvement de l'antenne ou de la parabole incombent au(x) locataire(s). Tout dommage résultant de ces travaux sera à la charge du(es) locataire(s); l'antenne ou la parabole toujours installée au moment de l'état des lieux de sortie sera enlevée par la société mais aux frais du(es) locataire(s);
8. d'utiliser des bombes de gaz sans l'autorisation écrite de la société ;
9. de percer des œilletons dans les portes d'entrée des logements sans l'autorisation écrite de la société ;
10. de faire sécher le linge hors des fenêtres, le long des façades, de secouer des paillassons, des tapis par la fenêtre;
11. de jeter des ordures ou des déchets dans le W-C.

La société ne supporte que les frais de grosses réparations (le détail est à la disposition du(es) locataire(s) au siège de la société).

Le locataire supportera tous autres frais de réparations dites locatives tels que:

- dommages aux peintures intérieures quand les logements ont été peints par la société, aux vitrages, aux portes, fenêtres, tabatières, quincailleries, serrures, sonnerie, parlophone, etc...
- entretien et réparations des tuyauteries des eaux, gaz, égouts et W-C., des installations électriques, des appareils divers équipant le logement, etc...

ARTICLE 2 - Nulle responsabilité n'est encourue par la société du chef d'inondations, qualité d'eau potable ou autres cas de force majeure prévus ou imprévus.

ARTICLE 3- La parcelle de pelouse située éventuellement à l'avant de la maison ne peut être clôturée, seules des plantations basses sont autorisées. Tout aménagement doit être soumis préalablement pour accord à la société.

ARTICLE 4 - ANIMAUX

Les animaux d'agrément ou autres sont tolérés dans les logements, pour autant que le règlement communal et le règlement de la société concernant la détention des animaux soient respectés. En aucun cas, les animaux ne peuvent incommoder les voisins. En cas de réclamation reconnue fondée par la société, le locataire devra se séparer de l'animal en cause sur simple mise en demeure par lettre et en cas de refus, il devra quitter les lieux.

ARTICLE 5 – DETECTEURS INCENDIE

Le locataire est tenu de vérifier chaque mois le bon fonctionnement des détecteurs incendie. Toute défectuosité doit être signalée immédiatement à la société.

Le locataire est chargé de remplacer les piles défectueuses, à ses frais.

REGLES PROPRES AUX BLOCS D'APPARTEMENTS

ARTICLE 1 - La société fait appel à la bonne volonté, au savoir-vivre et à la courtoisie des locataires. Ceux-ci sont priés de faire preuve de compréhension mutuelle; la location d'un appartement impliquant l'acceptation des inconvénients inhérents à ce type d'habitation.

ARTICLE 2 - Les locataires devront donner accès à leur appartement, pour toutes réparations et pour toutes vérifications des installations électriques, sanitaires et autres sur demande du délégué de la société.

En cas de bris, rupture ou accident pouvant occasionner des dégradations à l'immeuble, l'entrée d'un appartement fermé par suite de l'absence d'un locataire ou pour toute autre cause, sera permise au personnel ouvrier de la société, sans recours possible par le locataire concerné.

ARTICLE 3 - OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Les locataires sont tenus de trouver un arrangement quant au nettoyage des parties communes. A défaut, la société serait contrainte de faire appel aux services d'une firme spécialisée, les frais étant à la charge des locataires.

Les locataires qui auront sali les entrées, escaliers, paliers, ascenseurs et autres endroits communs, soit en transportant des matières souillantes, soit autrement, sont tenus de procéder immédiatement au nettoyage.

Il est interdit d'entreposer, dans les locaux communs, des objets quelconques SANS L'AUTORISATION EXPRESSE des services compétents de la société.

Il est interdit :

1. de laisser stationner, même temporairement, des vélos, vélomoteurs, mobylettes, motos, voitures d'enfants, sacs poubelle, encombrants, papier journaux, etc... sur les paliers, dans les halls, escaliers et couloirs et autres locaux communs des immeubles, tels les locaux compteurs. Il s'agit d'une imposition des Services Incendie.
2. de laisser jouer, même pendant la journée, les enfants dans les escaliers, paliers, halls, ascenseurs et les locaux communs et de leur permettre d'introduire d'autres enfants dans l'immeuble, hors de l'appartement des parents.
3. de causer du bruit dans les entrées, escaliers, paliers, ascenseurs et autres endroits communs.
4. de stationner les véhicules en face ni à côté des entrées des immeubles.

ARTICLE 4 - INTERRUPTEURS, PRISES DE COURANT ET APPAREILS SITUÉS DANS LES HALLS, ESCALIERS ET LOCAUX COMMUNS

Il faut éviter l'usage abusif de l'éclairage commun. Il n'en sera fait usage qu'en cas de besoin.

Interdiction aux enfants de s'amuser avec les interrupteurs. Les prises de courant placées sur le palier ne peuvent être utilisées.

Il ne pourra être fait qu'un usage normal des prises de courant placées dans les locaux communs ; il est interdit d'y brancher des outils.

Les consommations d'électricité seront facturées à l'ensemble des locataires du bloc.

Les appareils, compteurs, thermostats et boîtes de dérivation situés dans les sous-sols et dans les locaux communs sont placés sous la sauvegarde des locataires et il est bien entendu que si les dits appareils étaient détériorés par des actes de malveillance,

les frais de réparation et amendes infligées par le service compétent seraient à charge du locataire en cause, ou même éventuellement de tous les locataires de l'immeuble, si l'auteur n'était pas connu.

Les locataires voudront bien signaler, le cas échéant, le nom du ou des auteurs d'actes de malveillance.

Fait à Ath, le
En triple exemplaires

Lu et approuvé
signature(s)

ARTICLE 5 - NETTOYAGE DES VOITURES

La femme de charge n'est pas autorisée à donner ou à se servir du flexible pour le lavage des voitures. Le matériel sert uniquement au nettoyage du bloc.

Les locataires doivent nécessairement utiliser l'eau en provenance de leur raccordement ; ils ne peuvent prendre l'eau dans les locaux communs ou dans le couloir menant aux caves.

ARTICLE 6 - FRAIS SUPPORTES PAR LES LOCATAIRES

Tous les frais qui seraient occasionnés aux installations communes ou aux installations particulières par le locataire, ses ayants-droits, ses visiteurs ou personnes quelconques introduits dans l'immeuble sont à charge du locataire intéressé; celui-ci ne pourra jamais procéder aux réparations requises sans y avoir été autorisé par une note écrite de la société.

D'une manière générale, toutes les modifications aux installations ne peuvent être effectuées que par les soins de la société ; les frais de ces modifications ou réparations seront supportées par les locataires intéressés.

Il est interdit aux locataires d'exécuter toute tentative de dépannage des appareils qui sont immeubles par destination et autres installations de l'appartement ou des locaux communs.

La société doit être avisée immédiatement et fera diligence pour la remise en état des appareils défectueux.

Si une fausse manoeuvre entraîne une mise hors service des appareils, la réparation serait facturée au(x) locataire(s) en cause.

Les locataires sont tenus d'utiliser les pianos, radios, télévisions et autres instruments de musique installés dans leur appartement de manière à ne pas incommoder les autres locataires.

En principe, ces appareils ne peuvent fonctionner qu'entre 7 heures et 22 heures. En dehors de ces heures, ils seront mis en sourdine.

Autant que possible, les déplacements dans l'appartement doivent être silencieux, le port des pantoufles est recommandé.

Il est à noter que ni la société ni la Société wallonne du logement n'ont qualité pour arbitrer les litiges entre voisins.

ARTICLE 7 - ASCENSEURS

Les ascenseurs doivent être maintenus propres.

Les prescriptions du fabricant concernant l'utilisation de l'appareil doivent être respectées.

L'utilisation des ascenseurs est interdite aux enfants de moins de 12 ans non accompagnés.

Lors des déménagements/emménagements, le locataire doit veiller à ne pas endommager l'appareil.

ARTICLE 8 – PROTECTION INCENDIE

Toute défectuosité du matériel de protection incendie placé dans les parties communes doit être signalée immédiatement à la société.

Tout manquement à l'un des points du présent règlement entraîne, sans appel, la résiliation du bail.

Elke betrokken persoon kan binnen tien dagen na ontvangst van het in het eerste lid bedoelde schrijven schriftelijk verzoeken om gehoord te worden of zijn opmerkingen indienen.

Hij kan in voorkomend geval gehoord worden in de afwezigheid van de andere betrokken personen en mag zich laten bijstaan door de persoon van zijn keuze.

De notulen, waar eventuele opmerkingen bijgevoegd zullen worden, worden op de dag van het verhoor getekend door de ambtenaar van de administratie bedoeld in het eerste lid en door de verhoorde persoon.

Art. 13. De Minister spreekt zich uit na bovenbedoelde verhoren te hebben doorgevoerd en na vaststelling, in voorkomend geval, van de wens om niet gehoord te worden.

De Minister geeft betrokken partijen kennis van zijn beslissing.

De Minister maakt het afschrift van zijn beslissing over aan de gemeente waar betrokken woning(en) gelegen is (zijn).

HOOFDSTUK IX. — *Beroepsprocedure*

Art. 14. Het beroep bedoeld in artikel 7bis van de Code wordt bij aangetekend schrijven aan de administratie gericht.

Overeenkomstig artikel 7bis, tweede lid, van de Code, beslist de Minister nadat een ambtenaar van de administratie eventueel een nieuw onderzoek naar betrokken woning(en) heeft doorgevoerd.

HOOFDSTUK X. — *Slotbepalingen*

Art. 15. Het besluit van de Waalse Regering van 3 juni 2004 betreffende de procedure inzake de naleving van de gezondheidsnormen voor woningen en de aanwezigheid van branddetectors wordt opgeheven.

Art. 16. De Minister van Huisvesting is belast met de uitvoering van dit besluit.

Namen, 30 augustus 2007.

De Minister-President,

R. DEMOTTE

De Minister van Huisvesting, Vervoer en Ruimtelijke Ontwikkeling,

A. ANTOINE

MINISTÈRE DE LA REGION WALLONNE

F. 2007 — 4303

[2007/203235]

30 AOÛT 2007. — Arrêté du Gouvernement wallon déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1^{er}, 19^e à 22^ebis, du Code wallon du Logement

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon du Logement, notamment les articles 1^{er}, 12^e, 13^e, 14^e, 15, 17^e et 19^e à 22^ebis, l'article 3, l'article 4, l'article 36, alinéa 2, 3^e, l'article 61, alinéa 2, 3^e, et l'article 78bis, § 3, alinéa 2, 4^e, du Code wallon du Logement, l'article 143, alinéa 1^{er}, du décret du 15 mai 2003 modifiant le Code wallon du Logement, l'article 174 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine et l'article 40, § 2, du décret du 20 juillet 2005 modifiant le Code wallon du Logement;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 11 février 1999 déterminant les critères de salubrité, le caractère améliorable ou non des logements ainsi que les critères minimaux d'octroi de subventions;

Vu l'avis de l'Inspection des Finances, donné le 27 août 2007;

Vu l'accord du Ministre du Budget, donné le 30 août 2007;

Vu l'avis du Conseil supérieur des Villes, Communes et Provinces de la Région wallonne, donné le 16 mai 2007;

Vu l'avis de la Société wallonne du Logement, donné le 23 avril 2007;

Vu l'avis du Conseil d'Etat, donné le 23 juillet 2007;

Sur la proposition du Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial,

Arrête :

CHAPITRE I^{er}. — *Définitions*

Article 1^{er}. Pour l'application du présent arrêté, il faut entendre par :

1^o Ministre : le Ministre du Logement;

2^o Code : le Code wallon du Logement;

3^o administration : la Direction générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine du Ministère de la Région wallonne;

4^o enquêteurs : les fonctionnaires et agents de l'administration désignés et les agents communaux agréés conformément à l'article 5, alinéas 1^{er} et 2, du Code wallon du Logement.

Art. 2. Pour l'application du présent arrêté,

1^o deux pièces, telles que définies à l'article 1^{er}, 19^e, du Code, séparées par une paroi comportant une ouverture d'une superficie supérieure à 4 m² peuvent être assimilées à une seule pièce :

— soit pour atteindre la superficie minimale prévue à l'article 18, §§ 1^{er} et 2, du présent arrêté;

— soit pour augmenter la superficie habitable tenant compte d'un coefficient d'éclairage unique calculé sur les deux pièces;

2° les locaux qui présentent une des caractéristiques suivantes ne sont pas des pièces d'habitation telles que définies à l'article 1^{er}, 19°bis, du Code :

- une superficie au sol, inférieure à 4 m², sous la hauteur sous plafond requise;
- une largeur constamment inférieure à 1,50 m;
- un plancher dont tous les côtés sont situés à plus d'1,00 m sous le niveau des terrains adjacents;
- une absence totale d'éclairage naturel.

Une mezzanine fait partie de la pièce d'habitation dans laquelle elle s'intègre;

3° le coefficient de hauteur (Ch), tel que visé à l'article 1^{er}, 21° et 21°bis, du Code, est déterminé de la manière suivante :

— pour les pièces ou parties de pièces dont la hauteur sous plafond est égale ou supérieure à la hauteur sous plafond requise, le coefficient Ch est égal à 1. La hauteur sous plafond requise est la hauteur minimale entre le plancher fini et le plafond, définie en fonction de l'usage de la pièce et du type de logement;

— pour les parties de pièces qui présentent une hauteur sous plafond inférieure à la hauteur sous plafond requise, le coefficient Ch est égal à :

1. pour les parties sous pente :
 - 0 pour les parties dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,00 m.
 - 0,5 pour les parties dont la hauteur sous plafond est comprise entre 1,00 m et la hauteur sous plafond requise;
2. pour les parties sous un plafond horizontal en cas de calcul de la superficie utilisable :
 - 0 pour les parties dont la hauteur est inférieure à la hauteur sous plafond requise;
3. pour les parties sous un plafond horizontal en cas de calcul de la superficie habitable :
 - 0 pour les parties dont la hauteur est inférieure à 1,00 m;
 - 0,50 pour les parties dont la hauteur est comprise entre 1,00 m et 1,80 m.
 - 0,75 pour les parties dont la hauteur est comprise entre 1,80 m et la hauteur sous plafond requise.

La superficie de la mezzanine est comptabilisée uniquement dans le calcul de la superficie habitable et lorsqu'elle atteint au moins 4,00 m² dont au moins 1,00 m² sous une hauteur sous plafond minimale de 1,80 m. Le coefficient Ch est de 1 pour la partie de la mezzanine dont la hauteur sous plafond est de 2,00 m au minimum et de 0,5 pour le solde de la superficie.

4° le coefficient d'éclairage (Ce), tel que visé à l'article 1^{er}, 21°bis, du Code, est déterminé de la manière suivante :

$$\frac{14 V + 16 T}{S}$$

Où

- T : surface totale du vitrage de toiture, en m²;
- V : surface totale du vitrage vertical, en m²;
- S : superficie du plancher de la pièce d'habitation qui reçoit un éclairage naturel direct, en m².

Ne sont comptabilisées que les parties vitrées des baies vers l'extérieur de la pièce d'habitation qui reçoit un éclairage naturel direct.

Lorsque le rapport est supérieur à 1, le coefficient est ramené à 1.

La superficie habitable d'une pièce d'habitation dont le coefficient d'éclairage ne peut être fixé faute d'un éclairage naturel direct est comptabilisée comme suit, sur base de l'éclairage naturel indirect d'une pièce adjacente :

— si la surface de l'ouverture de la paroi séparant les deux pièces contiguës est inférieure à 2,00 m², la superficie habitable de la pièce d'habitation est égale à la surface de l'ouverture multipliée par 1,5; limitée à la superficie utilisable de cette pièce;

— si la surface de l'ouverture de la pièce est supérieure à 2,00 m², la superficie habitable de la pièce d'habitation est égale au double de la surface de l'ouverture, limitée à la superficie utilisable de cette pièce.

La superficie habitable de la pièce d'habitation qui ne reçoit qu'un éclairage naturel indirect est égale à 0 lorsque la pièce adjacente qui reçoit un éclairage naturel direct est insuffisamment éclairée en vertu de l'article 15;

5° la superficie utilisable du logement est la somme des superficies utilisables des pièces d'habitation. L'emprise des escaliers, mesurée horizontalement, est déduite;

6° la superficie habitable du logement est la somme des superficies habitables des pièces d'habitation. L'emprise des escaliers, mesurée horizontalement, est déduite;

7° la superficie totale du logement est la superficie mesurée entre les parois intérieures du logement à l'exclusion des caves, greniers non aménagés, annexes non habitables, garages, locaux à usage professionnel ainsi que les locaux qui ne communiquent pas par l'intérieur avec le logement. La superficie retenue pour les pièces d'habitation est la superficie utilisable. Les murs et cloisons intérieurs au logement et les emprises des escaliers sont déduits;

8° la superficie utile du logement est la superficie mesurée entre les parois intérieures du logement à l'exclusion des caves, greniers non aménagés, annexes non habitables, garages, locaux à usage professionnel ainsi que les locaux qui ne communiquent pas par l'intérieur avec le logement. Les murs et cloisons intérieurs au logement et les emprises d'escaliers ne sont pas déduits.

Art. 3. Un logement de type unifamilial occupé par moins de 5 personnes majeures constituant plusieurs ménages au sens de l'article 1^{er}, 28°, du Code, est considéré comme un logement individuel en cas de mise en location faisant l'objet d'un contrat de bail entre les parties.

Art. 4. La limite du coût des travaux visés à l'article 1^{er}, 13° et 14°, du Code, est fixée à € 800 par mètre carré de superficie utile du logement, hors T.V.A. et hors frais généraux.

Art. 5. L'ampleur des travaux, visée à l'article 1^{er}, 13° et 14°, du Code, résulte d'un ou plusieurs manquements suivants :

- 1° la contamination généralisée par la mûre (*Serpula lacrimans*);
- 2° l'impossibilité de respecter les critères minimaux de salubrité relatifs à la structure et aux dimensions visés à l'article 17;
- 3° le cumul de plusieurs causes d'insalubrité dont la réparation est estimée impossible.

Art. 6. Il peut être dérogé aux articles 4 et 5, 1° et 2°, pour des bâtiments classés ou inscrits sur la liste de sauvegarde.

Art. 7. Des logements améliorables situés dans un ensemble de logements peuvent être assimilés à des logements non améliorables si les deux conditions suivantes sont remplies :

- 1° l'ensemble de logements est délimité par des logements non améliorables;
- 2° le nombre de logements améliorables n'excède pas le tiers du nombre total de logements de l'ensemble concerné.

CHAPITRE II. — *Les critères minimaux de salubrité des logements existants et les critères de surpeuplement*

Section 1^{re}. — Sécurité

Art. 8. Les critères minimaux concernant la stabilité de l'enveloppe extérieure et de la structure portante sont respectés si le logement ne présente aucun des manquements suivants :

- 1° défauts ou insuffisances au niveau des fondations;
- 2° dévers ou bombements, vices de construction, lézardes ou fissures profondes, vétusté prononcée, parasites ou tout autre défaut de nature à compromettre la stabilité des ouvrages verticaux, des planchers et des charpentes ou susceptibles d'entraîner leur ruine;
- 3° contamination importante par la mérélu (*Serpula lacrimans*) ou par tout champignon aux effets analogues.

Le critère de stabilité des composants non structurels du logement tels que la couverture, les menuiseries, les escaliers, les cloisons et les plafonds est respecté s'il n'existe aucun défaut susceptible d'entraîner leur dislocation, leur chute ou leur effondrement.

Art. 9. Les critères minimaux liés aux installations électriques et de gaz sont respectés si le logement ne présente aucun des manquements suivants :

- 1° le propriétaire n'est pas en mesure de présenter les attestations de conformité en vertu des réglementations en vigueur;
- 2° ces installations présentent un caractère manifestement ou potentiellement dangereux;
- 3° le tableau électrique du logement et le dispositif de coupure de l'installation électrique ne sont pas accessibles en permanence à l'occupant;
- 4° l'installation produisant des gaz brûlés n'est pas munie d'un dispositif d'évacuation en bon état de fonctionnement et donnant accès à l'air libre;
- 5° le dispositif de coupure de l'installation de gaz n'est pas accessible en permanence à l'occupant.

Art. 10. Le critère minimal lié à l'installation de chauffage est respecté si le logement satisfait à toutes les conditions suivantes :

- 1° il existe un équipement permanent spécifiquement conçu soit pour permettre le placement d'un point de chauffage fixe, soit pour alimenter un point de chauffage fixe, et ce dans au moins une pièce d'habitation de jour;
- 2° l'installation de chauffage ne présente pas un caractère manifestement dangereux.

Art. 11. Les critères minimaux liés à la circulation au niveau des sols et des escaliers sont respectés si le logement satisfait à toutes les conditions suivantes :

- 1° il n'existe pas de déformations et d'instabilité des sols et planchers, susceptibles de provoquer des chutes;
- 2° la hauteur libre des baies de passage et échappée de l'escalier est de 1,80 m minimum et leur largeur minimale de 0,60 m y compris dans les escaliers;
- 3° les escaliers donnant accès aux pièces d'habitation sont fixes et stables. Ils présentent les caractéristiques suivantes :
 - les marches sont horizontales et régulières; leur hauteur (H) et leur giron (G) sont réguliers sur l'étendue de l'escalier et satisfont aux conditions suivantes : $16 \text{ cm} \leq H \leq 22 \text{ cm}$ et $G > 0,7H$;
 - ils comportent une main courante rigide et un garde-corps en cas de risque de chute latérale;
- 4° toute baie d'étage munie d'un système ouvrant dont le seuil se situe à moins de 80 cm du plancher et toute surface de plancher accessible située à plus d'un mètre du niveau du sol sont munies d'un garde-corps d'une hauteur minimale de 80 cm et dont les ouvertures ou les écarts entre éléments ne peuvent excéder 10 cm.

Section 2. — Equipement sanitaire

Art. 12. Le critère minimal lié à l'équipement sanitaire est respecté si le logement satisfait à toutes les conditions suivantes :

- 1° le logement satisfait aux dispositions du règlement général d'assainissement des eaux urbaines résiduaires arrêté sur la base de l'article D.218 du livre II du Code de l'environnement;
 - 2° les points d'eau potable sont équipés d'un robinet sur réceptacle (évier ou lavabo avec siphon muni d'un système d'évacuation);
 - 3° les wc sont munis d'une chasse d'eau; le local où est situé le wc est cloisonné jusqu'au plafond, sauf s'il est situé dans une salle de bain ou une salle d'eau cloisonnée jusqu'au plafond;
 - 4° le logement individuel comprend au moins :
 - un point d'eau potable accessible en permanence;
 - un wc;
 - 5° le logement collectif comprend :
 - par ménage, un point d'eau potable situé dans une pièce à usage individuel;
 - un point d'eau potable dans chaque local à usage collectif où s'exercent les fonctions de cuisine, de salle de bain ou de salle d'eau;
 - un wc pour 7 occupants, réservé à l'usage exclusif des occupants du logement;
 - une douche avec eau chaude, réservée à l'usage exclusif des occupants du logement.
- De plus, le local où est situé le wc satisfait aux conditions suivantes :
- si le wc est à usage individuel, il ne communique avec aucune pièce d'habitation sauf si le wc et cette pièce sont réservés au même ménage;
 - si le wc est à usage collectif, il ne peut :
 - communiquer avec les pièces d'habitation, être séparé de plus d'un niveau et demi des pièces d'habitation;
- 6° par dérogation au point 5° du présent article, l'obligation de disposer d'un point d'eau dans les pièces à usage individuel n'est pas applicable aux logements dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiant pour autant qu'au moins un point d'eau potable pour deux occupants soit accessible dans les locaux à usage collectif.

Section 3. — Etanchéité et ventilation

Art. 13. Les critères minimaux en matière d'étanchéité sont respectés si le logement ne présente aucun des manquements suivants :

1° infiltrations résultant de défauts qui compromettent l'étanchéité à l'eau de la toiture, des murs ou des menuiseries extérieures;

2° humidité ascensionnelle dans les murs ou les planchers;

3° forte condensation due aux caractéristiques techniques des diverses parois extérieures ou à l'absence ou la déficience des dispositifs permettant d'assurer la ventilation de la pièce.

Art. 14. Le critère minimal relatif à la ventilation est respecté si toute pièce d'habitation et tout local sanitaire disposent soit d'une ventilation forcée, soit d'une ouverture, d'une grille ou d'une gaine ouvrant sur l'extérieur du bâtiment, de surface de section libre en position ouverte d'au moins 70 cm² pour les wc, 140 cm² pour les cuisines, salle de bain, douche et buanderie et 0,08 % de la superficie plancher pour les pièces de séjour et les chambres.

Section 4. — Eclairage naturel

Art. 15. Le critère minimal relatif à l'éclairage naturel est respecté si la surface totale des parties vitrées des baies vers l'extérieur de la pièce d'habitation atteint au moins 1/14 de la superficie au sol en cas de vitrage vertical et/ou 1/16 en cas de vitrage de toiture.

Section 5. — Caractéristiques intrinsèques du bâtiment qui nuisent à la santé des occupants

Art. 16. § 1^{er}. Les critères minimaux en termes d'impact sur la santé des occupants sont respectés, si le logement ne présente aucun des manquements suivants :

1° présence de monoxyde de carbone dans une ou plusieurs pièces;

2° présence d'amiante dans les matériaux;

3° présence, soit de moisissures sur plus d'un mètre carré dans une pièce d'habitation dues à des manquements tels que définis à l'article 13; soit de moisissures, dans une ou plusieurs pièces, reconnues comme dangereuses pour la santé par l'Institut scientifique de Santé publique et dont la liste est énumérée par le Ministre;

4° présence de plomb dans les peintures murales;

5° présence de radon dans une ou plusieurs pièces.

§ 2. Le Ministre définit les seuils à partir desquels les manquements énumérés au paragraphe 1^{er} sont à considérer comme étant constitutifs de nuisance pour la santé des occupants.

§ 3. En cas d'enquête effectuée par les fonctionnaires et agents de l'administration désignés ou les agents communaux agréés par le Gouvernement, la présence de monoxyde de carbone et d'amiante est évaluée lors de l'enquête.

La présence de moisissures ou de peintures telles que visées au paragraphe 1^{er} fait l'objet d'un prélèvement analysé par les organismes habilités par le Ministre, à la demande des enquêteurs.

La présence de radon est évaluée au terme d'une période de mesure fixée par les organismes habilités par le Ministre, à la demande des enquêteurs.

Section 6. — Configuration et surpeuplement

Art. 17. Les critères minimaux relatifs à la structure et à la dimension sont respectés si le logement satisfait à toutes les conditions suivantes :

1° une hauteur sous plafond des pièces du logement supérieure ou égale à 2,00 m;

2° une largeur mesurée entre murs intérieurs constamment inférieure à 2,80 m;

3° la largeur de l'unique façade mesurée entre murs intérieurs inférieure à 3,50 m;

4° la plus grande largeur de façade mesurée entre murs intérieurs inférieure à 2,80 m;

sauf, pour ce qui est des manquements visés sous les points 2° à 4°, si l'agencement des volumes et des dégagements réduisent l'effet des caractéristiques précitées.

Art. 18. § 1^{er}. Le logement individuel n'est pas surpeuplé s'il respecte les normes de superficie habitable suivantes :

Nombre d'occupants	1	2	3
Superficie minimale habitable, en m ²	15,00	28,00	33,00
	Au-delà de 3 occupants, cette superficie est augmentée de 5 m ² par personne supplémentaire		
Superficie minimale habitable d'au moins une pièce d'habitation en m ²	10,00	15,00	15,00

§ 2. Le logement collectif n'est pas surpeuplé s'il respecte les normes de superficie habitable suivantes :

1°

Nombre d'occupants	1	2	3
La superficie minimale habitable par ménage en m ²	15,00	28,00	33,00
	Au-delà de 3 occupants, cette superficie est augmentée de 5 m ² par personne supplémentaire		
Superficie minimale habitable de l'unité de logement à l'usage individuel du ménage en m ²	10,00	15,00	20,00
	Au-delà de 3 occupants, cette superficie est augmentée de 5,00 m ² par personne supplémentaire		

La superficie habitable par ménage dans un logement collectif est la somme de la superficie habitable des pièces d'habitation à son usage individuel et des pièces d'habitation à usage collectif dont il peut disposer.

2° Lorsque la superficie habitable de la ou des pièces à l'usage individuel du ménage atteint les exigences de superficies minimales habitables par ménages décrites dans le tableau ci-dessus, le nombre de pièces d'habitation à usage individuel de ce ménage ainsi que le nombre d'occupants ne sont pas pris en compte pour la détermination de la superficie des pièces à usage collectif. Dans les autres cas, la superficie minimale habitable de ces pièces est fixée selon le tableau suivant :

Nombre de ménages	Superficie habitable (S) des pièces à usage collectif en fonction du nombre d'occupants (n) du logement collectif	
	2 à 5	$S \geq 5,00 \text{ m}^2$ si $n \leq 7$
6 à 8	$S \geq 10,00 \text{ m}^2$ si $n \leq 14$	$S \geq 15,00 \text{ m}^2$ si $n \geq 15$
9 à 11	$S \geq 15,00 \text{ m}^2$ si $n \leq 21$	$S \geq 20,00 \text{ m}^2$ si $n \geq 22$
12 à 14	$S \geq 20,00 \text{ m}^2$ si $n \leq 28$	$S \geq 25,00 \text{ m}^2$ si $n \geq 29$
15 à 17	$S \geq 25,00 \text{ m}^2$ si $n \leq 35$	$S \geq 30,00 \text{ m}^2$ si $n \geq 36$

Au-delà de 17 ménages, la superficie habitable des pièces à usage collectif est augmentée de 3 m² par ménage supplémentaire.

Les pièces à usage collectif, prises en compte dans la détermination de cette superficie, ne sont pas séparées de plus d'un niveau et demi des pièces à usage individuel du ménage.

§ 3. Les critères visés aux §§ 1^{er} et 2 du présent article ne sont pas applicables au logement dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiant pour autant que la première occupation par un étudiant ou le permis d'urbanisme non périmé y relatif soient antérieurs au 1^{er} janvier 2004.

§ 4. Le logement respecte les normes suivantes :

1° toute pièce utilisée comme chambre doit comporter au minimum 6,00 m² lorsqu'elle est utilisée par deux personnes et au minimum 9,00 m² lorsqu'elle est utilisée par trois personnes;

2° la pièce exclusivement affectée à la cuisine ne peut servir de chambre;

3° la pièce principalement affectée au séjour ne peut servir de chambre lorsque le ménage comprend un ou plusieurs enfants de plus de 6 ans;

4° le logement comporte au moins deux pièces à usage de chambre lorsque le ménage comprend un ou plusieurs enfants de plus d'un an;

5° le logement comporte un nombre suffisant de pièces à usage de chambre de telle sorte qu'un enfant de plus de 10 ans ne doive pas partager sa chambre avec un enfant de sexe différent.

L'assimilation de deux pièces à une seule n'est pas prise en compte dans la détermination du surpeuplement par manque de pièces à usage de chambre.

Section 7. — Dégagements

Art. 19. Est considéré comme salubre, le logement présentant un ou plusieurs manquements aux critères minimaux de salubrité définis aux articles 8 à 16 du présent arrêté dans le cas où le ou les manquements relevés par l'enquêteur sont de minime importance et ne peuvent être supprimés que moyennant la mise en œuvre de travaux disproportionnés par rapport à l'objectif à atteindre.

N'est pas considéré comme surpeuplé, le logement qui ne respecte pas les normes définies à l'article 18 du présent arrêté mais dont l'agencement des volumes et des dégagements permet une occupation telle que prévue par cet article.

Toute décision en ce sens prise par une commune compétente en application de l'article 5 du Code, est communiquée pour information à l'administration.

CHAPITRE III. — Les critères minimaux de salubrité et de surpeuplement des logements à créer

Art. 20. Sans préjudice des dispositions visées au chapitre II, les logements construits ou créés par la restructuration ou la division d'un bâtiment après la date d'entrée en vigueur du présent arrêté, la date figurant sur le permis d'urbanisme y relatif faisant foi, doivent respecter les prescriptions suivantes :

1° le logement individuel ainsi que l'unité de logement à usage individuel d'un logement collectif disposent d'une superficie minimale habitable de 24,00 m²;

2° la hauteur requise sous plafond est de 2,40 m pour les pièces de jour et 2,20 m pour les pièces de nuit et les locaux sanitaires. Par dérogation, la hauteur requise sous plafond est de 2,10 m lorsque la structure existante du bâtiment à restructurer ou à diviser, en plusieurs logements ne permet pas de rehausser les plafonds existants;

3° l'installation sanitaire doit comporter une douche ou une baignoire avec eau chaude et un wc intérieur;

4° l'éclairage naturel requis est respecté si les parties vitrées des ouvertures vers l'extérieur d'une pièce d'habitation atteint au moins 1/12^e de la superficie au sol en cas de vitrage vertical et/ou 1/14^e en cas de vitrage de toiture;

5° les escaliers satisfont aux conditions suivantes : $58 \text{ cm} \leq (2H + C) \leq 67 \text{ cm}$.

CHAPITRE IV. — *Les critères minimaux de salubrité et de surpeuplement des logements bénéficiant d'une aide de la Région*

Art. 21. Sans préjudice des dispositions visées au chapitre II, les logements construits, achetés, réhabilités ou créés par la restructuration ou la division de bâtiments existants, avec l'aide de la Région, à l'exception :

- des logements de transit;
- des logements d'insertion;
- des logements dont les occupants bénéficient des aides au déménagement et au loyer;
- des logements pris en gestion par un opérateur immobilier visé à l'article 1^{er}, 23^o, du Code;

doivent respecter les prescriptions suivantes :

1^o la superficie minimale utilisable (en m²) du logement individuel et la superficie utilisable par ménage du logement collectif, celle-ci étant définie comme la somme de la superficie habitable des pièces d'habitation à son usage individuel et des pièces d'habitation à usage collectif dont il peut disposer, sont fixées selon le tableau suivant :

Occupants	1	2	3	4	5	6
Nombre de chambres nécessaires						
0 ou 1	32	38				
2		44	50	56	62	
3			56	62	68	74
4				68	74	80
5					80	86

Au-delà de 6 occupants ou de 5 chambres, ces valeurs sont majorées de 6,00 m² par personne supplémentaire et de 6,00 m² par chambre supplémentaire;

2^o la superficie minimale utilisable des pièces de jour d'un logement individuel est fixée selon le tableau suivant :

Occupants	1	2	3	4	5	6
Superficie utilisable des pièces de jour (en m ²)	16	20	24	28	32	36

Au-delà de 6 occupants, ces valeurs sont majorées de 4,00 m² par personne supplémentaire;

3^o la superficie minimale utilisable des pièces de nuit d'un logement individuel et la superficie minimale utilisable de l'unité de logement d'un logement collectif sont fixées à 8,00 m² pour une personne et à 10,00 m² deux personnes.

En cas de réhabilitation, de restructuration ou d'acquisition, ces superficies peuvent être réduites à 6,50 m² pour une chambre d'une personne et à 9,00 m² pour une chambre de deux personnes;

4^o la hauteur requise sous plafond est :

- de 2,40 m en construction pour les pièces de jour;
- de 2,20 m en construction pour les pièces de nuit et les locaux sanitaires;
- de 2,30 m pour les pièces de jour des logements achetés, réhabilités ou créés par la restructuration ou la division de bâtiments existants;
- de 2,10 m pour les pièces de nuit et les locaux sanitaires des logements achetés, réhabilités ou créés par la restructuration ou la division de bâtiments existants;

5^o l'éclairage naturel requis est respecté si les parties vitrées des baies vers l'extérieur de la pièce d'habitation atteignent au moins 1/10^e de la superficie au sol de toute pièce d'habitation de jour et 1/12^e de la superficie au sol de toute pièce d'habitation de nuit.

Ces valeurs sont réduites respectivement à 1/12^e et à 1/14^e s'il s'agit de parties vitrées en toiture;

6^o l'installation sanitaire doit comporter une salle de bains équipée d'une douche ou d'une baignoire avec eau chaude.

Le logement doit comprendre un wc intérieur et un deuxième wc au-delà de 6 occupants;

7^o le rapport entre la superficie totale du logement et sa superficie utilisable ne peut excéder 1,4;

8^o le logement individuel doit comprendre une superficie de rangement supérieure à 6 % de sa superficie utile

CHAPITRE V. — *Dispositions dérogatoires et finales*

Art. 22. L'arrêté du 11 février 1999 déterminant les critères de salubrité, le caractère améliorable ou non des logements ainsi que les critères minimaux d'octroi de subventions est abrogé.

Art. 23. L'article 11 du décret du 15 mai 2003 modifiant le Code wallon du Logement entre en vigueur le 1^{er} janvier 2008.

Art. 24. L'article 4 du décret du 20 juillet 2005 modifiant le Code wallon du Logement entre en vigueur le 1^{er} janvier 2008.

Art. 25. Le présent arrêté entre en vigueur le 1^{er} janvier 2008.

Namur, le 30 août 2007.

Le Ministre-Président,
R. DEMOTTE

Le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial,
A. ANTOINE