



Nivelles, le 20 novembre 2012

## Habitations Sociales du Roman Pais

### Permanences téléphoniques

Du lundi au vendredi de 8h à 12h

### Accueil

Du lundi au jeudi de 12h30 à 16h

### Services

Lundi et mercredi après-midi  
ou sur rendez-vous

### DOSSIER

**NOS REF.** PH/PR/LD/2012/11/20

### **Concerne : Logement proportionné et surloyer**

Cher(s) locataire(s),

Au 1<sup>er</sup> janvier 2013, de nouvelles règles sur la location des logements sociaux en Région wallonne entreront en vigueur.

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

#### **Dans votre situation**

**Le logement proportionné à votre ménage doit comporter 1 chambre(s) ;  
vous occupez un logement à 3 chambres et vous avez donc 2 chambre(s) en trop ;  
au 1er janvier 2013, la société vous réclamera un surloyer de 60 €.**

#### **1. Logement proportionné**

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


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

- la chambre supplémentaire pour le couple dont un des membres a moins de 35 ans est supprimée ;
- le couple dont un des membres a plus de 65 ans se verra attribuer deux chambres ;
- il en va de même pour la personne isolée de plus de 65 ans qui obtiendra également une chambre supplémentaire ;
- deux enfants partageront une seule chambre :

  - o s'ils ont tous deux moins de 10 ans (quel que soit leur sexe) ;
  - o lorsque au moins l'un d'entre eux a + de 10 ans, s'ils sont de même sexe et avec maximum 5 ans d'écart.

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

- o la personne isolée conserve évidemment sa propre chambre ;
- o l'enfant reconnu handicapé (par le SPF Sécurité Sociale : attestation de la « Vierge Noire ») aura toujours droit à une chambre individuelle

Habitations Sociales du Roman Pais s.c.r.l. agréée par la Société Wallonne du Logement • Allée des Aubépines 2 - 1400 Nivelles   
Tél. 067 88 84 84 - Fax 067 88 84 85 • secretariat@romanpais.be • [www.romanpais.be](http://www.romanpais.be) • TVA BE 0400 363 639 - RPM 1400 Nivelles  
Comptes bancaires : Société 635-2317001-13 • Clos de la Bruyère 635-1921301-73 • Travaux 635-2319901-03

Société du Logement de Service Public, régie par le Code wallon du Logement (Décret du 29/10/98 - M.B. du 04/12/98). Les données déclarées à la société sont protégées conformément à la loi du 8 décembre 1992 sur la protection de la vie privée. Cette loi vous confère le droit de prendre connaissance des données conservées à votre égard et de les corriger le cas échéant.

- o le couple dont un membre est reconnu handicapé (par le SPF Sécurité Sociale : attestation de la « Vierge Noire ») se verra toujours attribuer deux chambres ;

**Remarques :**

On tiendra compte des personnes suivantes :

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

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

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

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

Suivant cette nouvelle règle, votre logement est non proportionné.

Si vous pensez que votre situation n'est pas prise en compte dans les éléments qui précédent, vous pouvez vous adresser à nos services qui vous aideront à comprendre ces nouvelles dispositions.

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

**2. Surloyer**

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

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

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

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

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

Toutefois, vous pouvez éviter ce surloyer en introduisant, dès maintenant, une demande de mutation pour un logement proportionné (**voir feuille de couleur en annexe**).

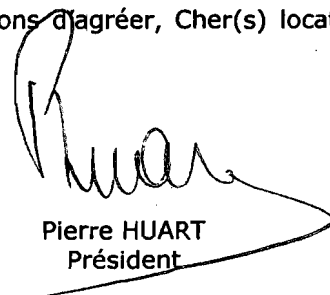
Nos services se tiennent bien évidemment à votre disposition pour enregistrer votre demande de mutation avant le 1er janvier prochain. Veuillez contacter le numéro suivant:

**067/88.84.77 entre 8 h 30 et 12 h (exclusivement pour ces nouvelles règles)**

Demeurant à votre entière disposition, nous vous prions d'agréer, Cher(s) locataire, l'expression de nos sentiments distingués.



Pol ROCHFORT  
Directeur-Gérant



Pierre HUART  
Président

#### CADRE I

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

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

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

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

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

si vous n'acceptez aucune des deux propositions :

votre demande sera radiée et vous ne pourrez réintroduire une nouvelle demande de mutation qu'après un délai de 6 mois

vous pourrez conserver votre logement actuel mais le supplément de loyer sera exigible dès le 1er jour du mois qui suit votre second refus. Toute nouvelle demande de mutation ne suspendra plus le paiement du surloyer.

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

#### CADRE II

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

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

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

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

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

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



### CADRE III

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

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

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

A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2013, vous aurez droit à deux propositions de logement successives, la première pouvant être refusée.

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

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

Si vous n'acceptez aucune des deux propositions :

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

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

### CADRE IV

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

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

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

A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2013, vous aurez droit à deux propositions de logement successives, la première pouvant être refusée.

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

Si vous n'acceptez aucune des deux propositions :

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

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

#### CADRE V

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

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

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

A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2013, vous aurez droit à deux propositions de logement successives, la première pouvant être refusée.

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

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

Si vous n'acceptez aucune des deux propositions :

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

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

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

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

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

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



#### CADRE VI

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

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

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

A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2013, vous aurez droit à deux propositions de logement successives, la première pouvant être refusée.

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

Si vous n'acceptez aucune des deux propositions :

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

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

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

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

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

#### CADRE VII

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

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

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

A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2013, vous aurez droit à deux propositions de logement successives, la première pouvant être refusée.

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

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

Si vous n'acceptez aucune des deux propositions :

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

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

#### CADRE VIII

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

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

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

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

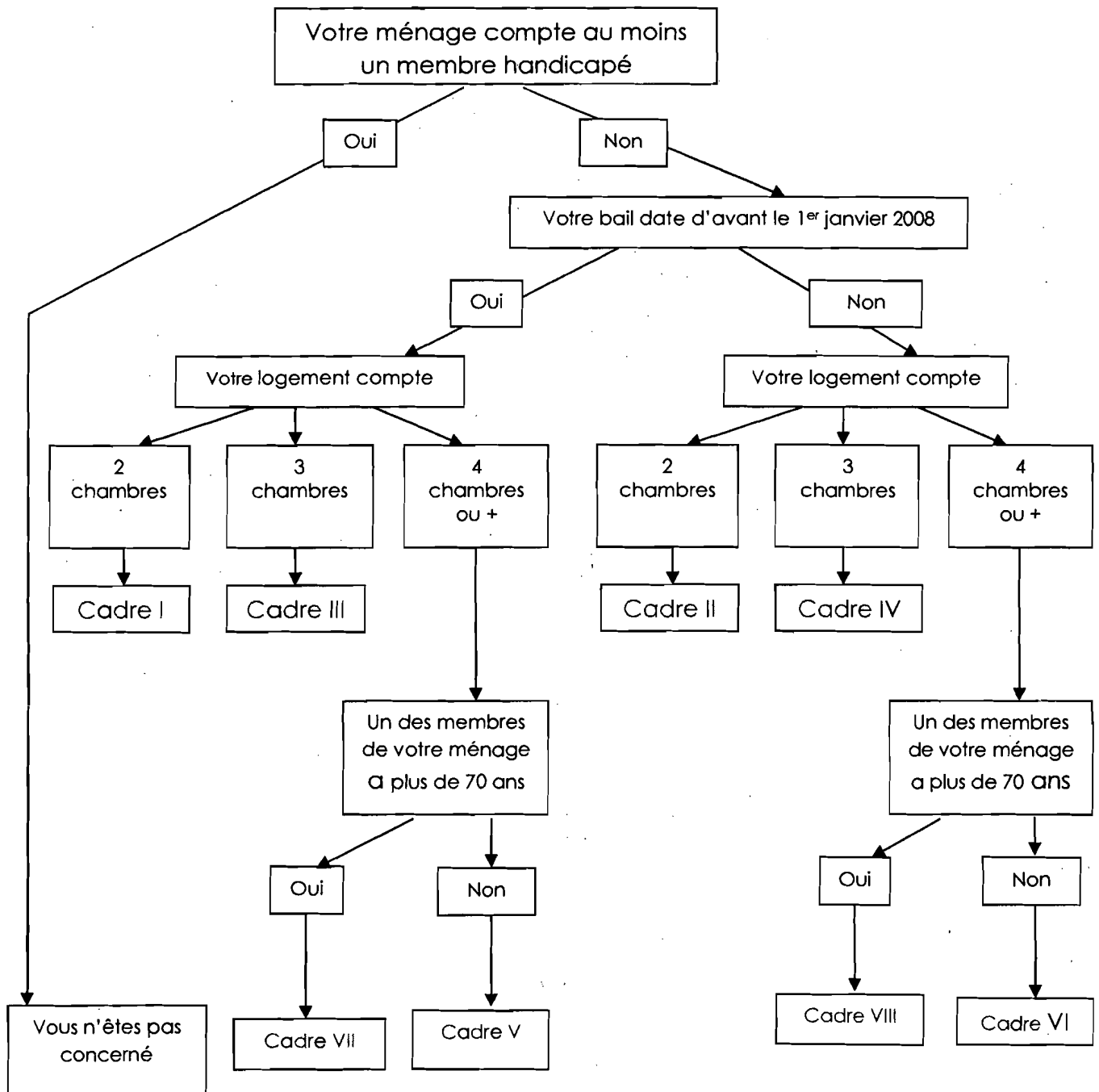
- si vous acceptez une des deux propositions, vous signerez un nouveau bail dont le terme restera celui de votre bail actuel ;
- si vous n'acceptez aucune des deux propositions :
  - o votre demande sera radiée et vous ne pourrez réintroduire une nouvelle demande de mutation qu'après un délai de 6 mois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

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



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

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





**Numéro dossier :**

**Talon à renvoyer à la société pour le 30 novembre 2012 au plus tard**

Pour la bonne tenue de nos dossiers et la parfaite cohérence de nos nouveaux calculs de loyers qui doivent vous parvenir pour le 15 décembre 2012 au plus tard, pourriez-vous cocher le choix qui vous concerne et nous renvoyer ce formulaire pour **le 30 novembre 2012 au plus tard** :

<input type="checkbox"/>	<p>Je déclare avoir pris connaissance des nouvelles règles qui sont applicables à mon ménage.</p> <p>Je ne souhaite absolument pas introduire de demande de mutation.</p> <p>Je suis conscient que ce refus va entraîner automatiquement un surloyer au 1<sup>er</sup> janvier 2013.</p>
<input type="checkbox"/>	<p>Je déclare avoir connaissance des nouvelles règles qui sont applicables à mon ménage.</p> <p>Je souhaite que la société inscrive mon ménage pour une demande de mutation vers un logement proportionné.</p> <p>Cette demande portera sur l'ensemble des communes desservies par la société.</p> <p>Je suis conscient que j'ai la faculté de refuser une proposition et qu'après deux refus, un surloyer sera automatiquement d'application.</p>

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

**Date et signature**