



Le logement social que j'occupe ne correspond plus à ma situation ...

Combien de chambres pour votre logement ?

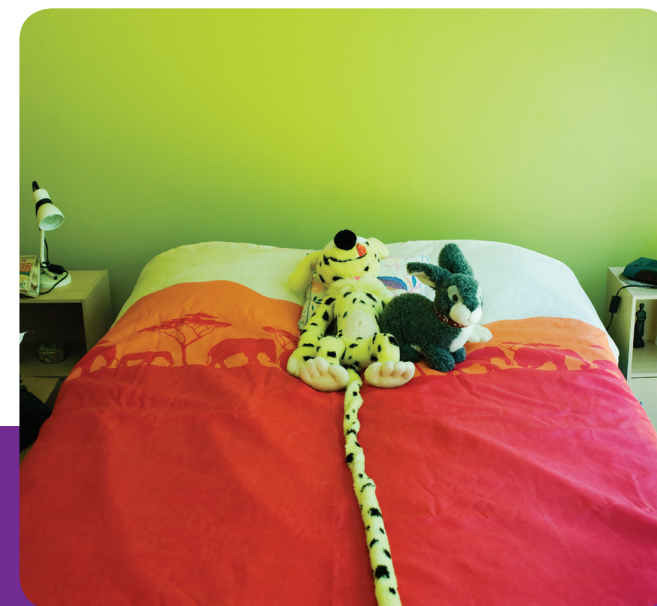
Un logement est dit « proportionné » lorsqu'il correspond à votre composition de ménage. Cette dernière détermine donc la taille de votre logement par le nombre de chambres qu'il comprend :

- une chambre pour une personne **isolée** ou un **couple**
- une chambre supplémentaire pour la personne **isolée de plus de 65 ans** ou pour le **couple** dont un des membres a **plus de 65 ans**
- une chambre supplémentaire pour le couple dont l'un des membres est **handicapé**
- pour les **enfants** :
 - une chambre pour un enfant **unique**
 - deux chambres pour deux enfants de **même sexe** s'ils ont **plus de dix ans** et minimum cinq ans d'écart
 - deux chambres pour deux enfants de **sexes différents** si l'un d'entre eux a **plus de 10 ans**
 - une chambre par enfant **handicapé**

NB : La taille minimale d'une chambre à coucher est de 4m² pour une personne et de 6m² pour deux.

BON A SAVOIR ...

Les enfants qui bénéficient de **modalités d'hébergement** chez un des membres du ménage (parents divorcés ou séparés) sont pris en compte pour la détermination du nombre de chambres, moyennant la production d'un document de jugement, d'une convention notariée ou d'un accord obtenu par l'entremise d'un médiateur familial agréé. Les enfants en hébergement ne sont pris en compte pour le logement proportionné que s'ils sont âgés de moins de 25 ans. Entre 18 et 25 ans, la preuve de la perception d'allocations familiales (par un membre du ménage ou non) est exigée.



Les mutations : vous voulez changer de logement...ou votre SLSP vous demande de changer de logement...

Que vous ayez trop ou trop peu de chambres par rapport à votre composition de ménage (voir logement proportionné), ou même pour convenances personnelles, vous pouvez demander à changer d'habitation. C'est une demande de **mutation**.

SOUS-OCCUPATION

Le locataire dont le logement est **sous-occupé** (trop de chambres par rapport à sa composition de ménage) peut donc demander une mutation vers un logement **proportionné** (voir ci-contre).

Cette demande de logement proportionné porte sur **l'ensemble du territoire** de la SLSP, laquelle n'est tenue d'aucune obligation à l'égard de vos souhaits particuliers (une commune, un quartier, une maison ou appartement, avec garage ou jardin) .

Vous pouvez **refuser** une première proposition de logement. Au second refus, votre demande est radiée et vous devez attendre 6 mois avant de réintroduire une demande.

A noter que la première demande de mutation interdit à la SLSP de vous réclamer un **surloyer**. Le surloyer sera cependant applicable dès le mois qui suit le refus de la deuxième proposition. (les modalités de calcul de ce surloyer figurent en p.8)

Pour permettre l'accès à un logement social aux nombreuses familles en attente, votre SLSP a aussi la faculté **d'imposer** aux ménages **sous-occupant** les plus grands logements (4 chambres et plus) une mutation vers un logement proportionné.

SUR-OCCUPATION

Si le nombre de chambres auxquelles vous pouvez prétendre est supérieur au nombre de chambres dont vous disposez réellement, alors votre logement est sur-occupé. Vous pouvez alors demander une mutation qui sera prise en compte dans l'ordre réglementaire.

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

Le tableau ci-dessous expose tous les cas de figure de demandes de mutations ou mutations imposées, en fonction des éléments suivants :

- un membre de votre famille est **handicapé**
- la **date** de conclusion de votre bail (avant ou après le 01/01/2008)
- mutation **volontaire** ou **imposée**
- dans certains cas, **votre âge** (+ ou – de 70 ans)
- le **nombre de chambres** dont vous disposez actuellement

Tableau de synthese des cas de mutations de logements a partir de 2013							
membre handicapé	bail	mutation		Nombre de chambres			
				1	2	3	4 et +
non	avant le 01.01.2008	demandée		c o u t s	droit d'habitat de 9 ans dès mutation	<ul style="list-style-type: none"> • bail à durée indéterminée • limitation à l'ancien loyer • accompagnement au déménagement 	
		si 2 refus => maintien dans le logement avec surloyer					
		imposée (facultatif)	- de 70 ans	d o c u c o s	Pas de mutation imposée mais application du surloyer		<ul style="list-style-type: none"> • droit d'habitat de 9 ans dès mutation • limitation à l'ancien loyer • accompagnement au déménagement
			si 2 refus => préavis de 3 mois				
	à partir du 01.01.2008	demandée		s o u s	Pas de mutation imposée mais application du surloyer		
		droit d'habitat pour le reste de la durée du bail initial					
		imposée (facultatif)	- de 70 ans	d e p o s	Pas de mutation imposée mais application du surloyer		droit d'habitat pour le reste de la durée du bail initial
			si 2 refus => préavis de 6 mois				
		+ de 70 ans	Pas de mutation imposée mais application du surloyer				
oui	Pas de mutation imposée ni de surloyer						

Le logement social que j'occupe ne correspond plus à ma situation ...

A noter que le **droit d'habitat** repris dans le tableau ci-contre est défini comme le « droit d'habiter un logement social correspondant à la situation économique et sociale du ménage concerné pour une durée de neuf ans, renouvelable.»

Pour les locataires entrés à partir de janvier 2008, il est important de préciser qu'il n'existe **pas de garantie** d'être maintenus pendant toute la durée du droit d'habitat dans le même logement. Si le logement n'est plus proportionné à la composition de votre ménage, un autre logement vous sera proposé pour assurer votre droit d'habitat.

Vous voulez résilier votre contrat de bail, comment faire ?

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

- Un **préavis** de trois mois (éventuellement réduit avec l'accord de votre SLSP) notifié par l'envoi d'une lettre **recommandée signée par vous** (et éventuellement les autres signataires du bail d'origine) à la société de logement. Le préavis prend cours le 1er jour du mois suivant l'envoi du recommandé.
- Vous recevrez un courrier de votre SLSP vous **confirmant** qu'elle a bien reçu votre lettre recommandée et qu'elle vous propose une **date de rendez-vous** pour effectuer l'état des lieux de sortie.
- Certaines SLSP prévoient une visite préalable afin d'établir une **liste des travaux** que vous devrez faire avant votre départ et ce que cela vous coûtera si vous ne les faites pas.
- Au moment de l'**état des lieux définitif de départ** votre logement doit être **complètement vide** de la cave au grenier ainsi que le jardin et/ou le garage le cas échéant. L'état des lieux de sortie est réalisé sur base des éléments contenus dans l'état des lieux d'entrée. Il sera signé par vous et le représentant de la SLSP (ou un expert extérieur) et servira à déterminer le montant éventuel des dégâts locatifs que vous devrez payer. Un relevé des compteurs (eau-gaz-électricité) est effectué et toutes les clés doivent être restituées à la société.

- Vous recevrez un **document de clôture** (solde final en faveur du locataire ou de la société) dans les semaines qui suivent avec le décompte suivant :
Garantie locative (caution)
 - + intérêts à restituer
 - montant repris sur état des lieux de sortie (en cas de dégâts)
 - vos dettes éventuelles vis-à-vis de votre SLSP (loyers, charges locatives,...)
- Attention : dans le cas d'immeubles à appartements, un décompte général des charges ne peut être établi au départ de chaque locataire. Dans ce cas, le document de clôture final ne vous parviendra qu'après décompte annuel, lequel peut avoir lieu dans un délai de plusieurs mois après votre sortie des lieux.
- Le bail est résolu d'office en cas de **décès** du locataire. En effet, le logement ne fait pas partie de l'héritage des enfants. Quand le signataire de bail décède, tous les occupants doivent partir. Seuls les cosignataires du contrat de bail conservent leurs droits sur le logement.

Vous souhaitez devenir propriétaire de votre logement social, comment faire ?

Dans certain cas les sociétés décident de vendre des logements.

Pour pouvoir acquérir un logement social, le candidat-acquéreur n'est pas limité dans le montant de ses revenus.

La seule condition à remplir pour pouvoir acheter un logement social est de ne pas être propriétaire d'un autre logement.

Si vos revenus ne dépassent pas les montants suivants:

- 42.400€ pour un isolé;
- 51.300€ pour un ménage;
- diminués de 2.500€ par enfant à charge ou à naître, vous pourrez obtenir une prime d'achat, des droits d'enregistrement à 0% et une réduction des frais de notaire.

Pour de plus amples informations, renseignez-vous auprès de votre SLSP

Le logement social que j'occupe ne correspond plus à ma situation ...

Que faire en cas de mariage ? Quels sont les droits de votre conjoint sur le logement ?

En cas de mariage ou de cohabitation légale, il n'est pas nécessaire que le bail soit signé par les deux conjoints/cohabitants. En effet, tant que le mariage (ou la cohabitation légale) perdure, chacun bénéficie des mêmes droits et obligations sur le logement et ce, pour autant que la société ait eu connaissance du mariage (ou de la cohabitation légale).



Que faire en cas de divorce, séparation ? Qui garde le logement ?

Divers cas de figure :

- Les personnes ne sont pas mariées (ni cohabitants légaux) et le bail n'a été signé que par une seule personne : c'est la personne signataire du bail qui restera locataire du logement. En effet, le contrat de bail a été conclu entre la SLSP et son locataire. L'autre personne n'a donc aucun droit au bail.
- Les personnes ne sont pas mariées (ni cohabitants légaux) mais le bail a été signé par les deux : dans ce cas, le droit au logement appartient aux deux personnes et le sort du logement sera réglé à l'amiable entre les locataires ou devant le juge (la SLSP n'intervient pas).
- Les personnes sont mariées (ou cohabitants légaux): que le bail ait été signé par les deux époux ou par un seul, le mariage (ou la cohabitation légale) confère les mêmes droits et obligations aux époux/cohabitants. Chacun pourra donc prétendre à garder le logement. Le sort du bail sera généralement réglé dans un jugement ou une convention notariée. Il se pourrait même qu'une décision judiciaire impose à l'un des époux de quitter le domicile conjugal mais tous deux restent tenus des obligations du bail pendant toute la durée de celui-ci. Il n'y a aucune obligation pour la SLSP de reloger celui qui n'est plus autorisé à occuper le logement social. Il devra introduire, le cas échéant, une nouvelle candidature.

Vous partez en maison de repos, quelles sont les démarches ?

Le locataire étant obligé d'occuper le bien loué, une modification de cette importance doit évidemment être communiquée sans délai à la société de logement. Cette dernière sera éventuellement amenée à prendre une décision en fonction des éléments suivants :

- vous êtes seul dans le logement ou pas
- vous désirez conserver le logement social ou pas
- le séjour en maison de repos concerne soit, le seul signataire du bail, soit un des co-signataires du bail, soit un des membres du ménage
- le séjour est temporaire ou définitif.

Pour plus de détails, dialoguez avec votre SLSP.

Que faire en cas de décès de votre conjoint, parent,... ? Pouvez-vous rester dans le logement ? Quelles démarches devez-vous effectuer ?

Le bail est résolu d'office en cas de décès du locataire. En effet, le logement ne fait pas partie de l'héritage des enfants. Quand le dernier signataire de bail décède (ou son conjoint ou cohabitant légal - v. p33), tous les occupants doivent partir. Seuls les cosignataires du contrat de bail peuvent prétendre à rester dans le logement.

Toutefois, pour des raisons humaines évidentes, la société peut exceptionnellement accorder à l'occupant restant un délai qui lui permettra temporairement de continuer à occuper ce logement social pour une durée limitée spécifiée. Durant ce délai, une indemnité d'occupation lui sera réclamée. La SLSP peut vous donner des informations complémentaires à ce sujet.