



Charges Locatives

dans les logements sociaux



Sept sources juridiques

1. **Le Code Civil**
2. **L'ordonnance portant modification du Code du logement pour la Région de Bruxelles-Capitale et relative au secteur du logement social de 1993**
3. **L'ordonnance portant le Code bruxellois du logement du 17 juillet 2003.**
4. **L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996**
5. **Le Contrat type de bail**
6. **Le règlement d'ordre intérieur de chaque sisp**
7. **La jurisprudence et la doctrine**

1. Le Code Civil

Les dispositions

- Tant pour les logements privés que pour les logements sociaux mis en location
- Le code civil contient les dispositions générales des droits et des obligations auxquelles les locataires et les propriétaires sont tenus.
- Certaines dispositions sont **impératives*** (on ne peut pas déroger) et d'autres sont **supplétives*** (on peut déroger)

Le Code Civil

Quelles sont les dispositions d'application dans le cadre du logement social?

Les obligations
du bailleur



- Obligation de délivrance
- Obligation d'entretien et de réparation
- Obligation de garantie
- Obligation d'information
- Obligation de justification

Les obligations
du locataire



- Obligation principale
- Obligation d'entretien et de réparation
- Obligation de communication

Le code civil

Les obligations du bailleur

Art. 1719
Art. 1720

■ Obligation de délivrance

- Délivrer en bon état de réparation
- non seulement toutes les réparations à sa charge, mais également les réparations locatives.
- le logement doit correspondre aux exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement. (l'arrêté du 4 septembre 2003, en vigueur à partir de 1 juillet 2004)

Le code civil

Les obligations du bailleur

■ Obligation d'entretien et de réparation

- servir à l'usage, réparations nécessaires, autres que les réparations locatives
- Réparations occasionnées par des tiers inconnus, par force majeure, par usure, par cas fortuit ou par une mauvaise construction du bâtiment.
- Réparations nécessaires suite à l'usage normal par le locataire
- curement des puits, fosses d'aisance, s'il n'y a pas de clause contraire dans le bail.

Art. 1719
Art. 1720
Art. 1755

Le code civil

Les obligations du bailleur

Art. 1719
Art. 1720

■ Obligation de garantie

- Garantir une jouissance paisible de la chose louée
- L'obligation de garantie en matière d'éventuels vices cachés
- Après avoir constaté le défaut, le locataire est obligé de signaler celui-ci le plus vite possible au bailleur.
- S'il ne le fait pas, il peut être rendu responsable partiellement des dégradations ultérieures.

Le code civil

Les obligations du bailleur

■ Obligation d'information

- Le bailleur est tenu d'informer loyalement le locataire du montant des charges communes

Le code civil

Les obligations du bailleur

■ Obligation de justification

- Les charges locatives doivent correspondre aux frais réels.
- Le décompte des charges se fait par l'établissement d'un aperçu détaillé des charges
- le locataire a le droit de regard sur tout le décompte des charges et peut photocopier tout. (le coût des photocopies sont à ses frais)

t. 1728 ter
t. 1728
ater

Le code civil

Les obligations du locataire

Art.1728

■ Obligation principale

- d'occuper le logement en bon père de famille et d'entretenir, d'aérer et de chauffer celui-ci.
- De payer le prix du bail aux termes convenus

Le code civil

Les obligations du locataire

Art. 1732
Art. 1733
Art. 1735
Art. 1754

■ Obligation d'entretien et de réparation

- dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance.
- répond de l'incendie. Le locataire doit s'assurer.
- dégradations et des pertes qui arrivent par le fait des personnes de sa maison.
- réparations locatives et d'entretien désignées comme telles par l'usage des lieux. (liste)
- (le locataire doit prendre des mesures de précaution.)

Le code civil

Les obligations du locataire

- Obligation de communication
 - Suite à l'obligation d'user du logement en bon père de famille (article 1728,1), le locataire est toujours tenu d'informer le bailleur des travaux de réparation nécessaires. Le locataire doit également signaler les défauts éventuels. La réparation n'est à effectuer impérativement que si le locataire met le bailleur au courant par lettre recommandée. A défaut de celle-ci, le locataire peut être rendu responsable de l'aggravation des dégâts, qui peut se faire très rapidement s'il s'agit de mэрule ou d'infiltration d'eau.

Le code civil

conclusions

- Le code civil détermine les principes généraux auxquels les bailleurs et les locataires sont tenus.
- Les dispositions sont assez vagues. Le code civil ne détermine, ni ne répartit les charges locatives clairement. La plupart des dispositions sont supplétives.
- Le gouvernement Bruxellois peut déroger aux règles du code civil.
- Quelle est la valeur? Le code civil fixe certains principes généraux qui doivent être respectés en tout état de cause. P.e obligation de communication: la chaudière ne fonctionne pas bien pendant une année, mais le locataire ne l'a pas communiquée. Maintenant la chaudière doit être remplacée. C'est le locataire qui paie. Pour le reste on doit se référer à la réglementation bruxelloise quand celle-ci diffère du code civil.

2. L'ordonnance de 1993

- Le logement social: une compétence régionalisée.
- L'état fédéral donne à la région Bruxelloise la compétence de déterminer ses propres règles.
- Une ordonnance du 9 septembre 1993 a fixé des règles générales.
- En vertu de l'article 5 de l'Ordonnance de 1993, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale peut déroger aux dispositions spécifiques du Code Civil.
- Le gouvernement Bruxellois a pris un arrêté organisant la location des logements sociaux y compris des règles concernant les charges locatives.

3. L 'ordonnance portant sur le Code bruxellois du logement du 17 juillet 2003.

- L 'article 2 de la loi fédérale (1997) impose une obligation supplémentaire pour les logements considérés comme des résidences principales.
- À part l 'obligation de délivrance, le logement doit correspondre aux exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d 'équipement. Il s 'agit une disposition impérative.
- La région de Bruxelles-Capitale a élaboré des nouvelles obligations dans le nouveau code du logement
- L 'interprétation concrète de ces obligations élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d 'équipement est reprise dans l 'arrêté du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d 'équipement des logements. Il s 'agit une disposition impérative
- Le respect de ces normes sera vérifié par un Service d 'Inspection Régional.

4. L'Arrêté


du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du

26.09.1996

- C'est le document le plus important: les charges locatives sont fixées par les articles 28 à 33 de l'ARG de la RBC du 26.09.1996.
- Ces articles déterminent les charges (art 28) et leur répartition (art 29) que toute société de logement peut mettre au compte des locataires, ainsi que le mode de répartition de ceux-ci.
- Ces règles sont seulement d'application dans le logement social à Bruxelles
- Ces règles peuvent déroger aux dispositions non impératives dans le Code Civil et peuvent déterminer d'autres charges locatives

Art. 28

- 1° les fournitures, frais de personnel et de fonctionnement relatifs au menu entretien, les menues réparations et le nettoyage des parties communes;
- 2° les fournitures, frais de personnel et de fonctionnement relatifs à l'entretien des espaces verts;
- 3° les rémunérations et cotisations sociales du concierge ou surveillant, payées par la société, à l'exclusion du salaire en nature, étant entendu que ces frais ne peuvent être cumulés à ceux visés au 1° s'ils se rapportent au travail de la même personne;

- 
- Les frais sont répartis de **manière égale** entre le nombre de **logements auxquels ils se rapportent.**



■ Commentaires de l'art. 28 1°, 2°, 3°

c'est plus particulièrement:

- les salaires des concierges, femmes à journée et ouvriers s'occupant uniquement du menu entretien de l'ensemble ;
- les lois sociales et taxes y afférentes ainsi que les cotisations aux services sociaux et médicaux ;
- les primes d'assurance-loi et de responsabilité civile y afférentes ;
- les produits d'entretien ;
- le matériel d'entretien ;
- l'achat de poubelles et de sacs en plastiques.;
- les frais de remplacement du personnel d'immeuble pour congés et maladie ;
- le remplacement des paillasons, sauf pour vétusté ;
- les prestations des sociétés de nettoyage (s'il n'y a pas de concierge)
- les frais de communications téléphoniques des communs, uniquement pour les locataires ;
- Les salaires des jardiniers, amortissement du matériel, coûts des carburants, lubrifiants, dépense d'entretien courant du matériel ;

Art. 28

4° les frais relatifs au menu entretien et au contrôle des ascenseurs, de l'installation du chauffage central, en ce compris le ramonage des cheminées, et du système de ventilation ;



- Les frais sont répartis de **manière égale entre le nombre de logements auxquels ils se rapportent.**



■ Commentaires

➤ Ascenseur

- Les frais inhérents au maintien en bon état de marche des installations, donc le menu entretien, et ceux occasionnés par un emploi abusif incombent aux locataires.
- L'entretien annuel et les réparations des ascenseurs sont assurés par des firmes spécialisées
- Dans la plupart des cas l'entretien et les réparations sont réglés par un contrat.
- Il convient de faire la distinction entre un contrat d'entretien simple* et un contrat omnium*. Le contrat d'entretien simple est à charge du locataire, le contrat d'entretien omnium est en partie à charge de la SISP.
- Le coût du contrat dépend des offres et de l'âge des ascenseurs au moment de la conclusion du contrat.
- Il est aussi obligatoire de contrôler un ascenseur trimestriellement par un organisme agréé. Le frais du contrôle légal des ascenseurs incombent entièrement aux locataires.



➤ **Chauffage central**

- Le locataire est chargé de l'entretien de la chaudière. Une fois par an, après l'hiver, il la fera nettoyer par un technicien qualifié. Cet entretien comprendra le ramonage de la cheminée, le nettoyage de la chaudière, la vérification et la mise au point du brûleur et le contrôle de la combustion. Une fiche de « contrôle d'installation » ainsi qu'une attestation des travaux effectués doivent être complétées et signées par la personne qui a effectué l'entretien. Ces documents doivent être remis à l'utilisateur ou au responsable de l'installation et être conservés pendant une période de deux ans.
- le coût incombe entièrement aux locataires.
- Les locataires veilleront à purger régulièrement les radiateurs.
- Après un certain nombre d'années (de 15 à 25 ans selon la qualité des matériaux), une chaudière peut devenir poreuse : Le remplacement en incombe au bailleur.

➤ **Ventilation: menu entretien et contrôle**

Art. 28

5° les frais relatifs à l'enlèvement des immondices et des objets encombrants ;



- Les frais sont répartis de **manière égale entre le nombre de logements auxquels ils se rapportent.**

■ Commentaires

- les locataires sont responsables pour leurs ordures ménagères et vous devez payer des taxes communales
- Comment?
 1. Les sacs blancs, jaunes et bleus
 2. La sisp loue les containers noirs, bleus et jaunes. Cela est facturé dans vos charges locatives
 3. les objets encombrants: vous êtes responsable de ce que vous jetez et ceci implique qu'il faille payer l'intervention de la sisp pour l'enlèvement encombrants

Art. 28

6° les frais relatifs à la location, au relevé et à l'entretien des compteurs de consommation d'eau et d'énergie ;



- Les frais sont répartis de **manière égale entre le nombre de logements auxquels ils se rapportent.**

■ Commentaires

- vous devez louer les compteurs de consommation d'eau et d'énergie
- vous devez les entretenir
- chaque année un organisme agréé relève les calorimètres. Ce service, vous devez le payer aussi.

Art. 28

7° les frais relatifs au menu entretien de l'antenne radiotélévision collective ;



- Les frais sont répartis de **manière égale** entre le nombre de logements auxquels ils se rapportent

- **Commentaires**

- vous payez les coûts vis-à-vis du menu entretien de l'antenne radiotélévision collective

Art. 28

8° les abonnements à la radio et télédistribution, pour autant que ceux-ci soient payés par la société



- Les frais visés à l'article 28, 8° sont répartis de **manière égale entre les locataires qui font usage de la distribution.**

■ Commentaires

- Certaines sisps concluent des abonnements sociaux avec une entreprise de télédistribution. Dans ce cas là, elles peuvent imputer les abonnements dans les charges locatives.

Art. 28

9° les frais relatifs à la consommation d'eau, de gaz, d'électricité, de mazout ayant trait au logement, pour autant qu'ils soient payés par la société, ainsi que ceux ayant trait aux parties communes ;

■ Commentaires

- distinction entre consommation personnelle* et consommation commune*
 - personnelle: votre consommation de chauffage privée, d'électricité privée, de gaz privée
 - Commune : la consommation d'électricité des parties communes (lumière), l'électricité des ascenseurs, le chauffage collectif et la consommation d'eau des parties communes (nettoyer, arroser des plantes).

➤ La consommation* visée à l'article 28, 9° est répartie comme suit

- 1° s'il existe des compteurs individuels par logement, la consommation de ces logements est déterminée d'après les compteurs individuels et la consommation des parties communes est répartie de manière égale entre le nombre de logements;
- 2° s'il n'existe qu'un compteur collectif, la consommation est répartie comme suit:
 - 80% sont répartis sur base de la superficie des logements ou sur base du relevé des appareils de mesurage individuel;
 - 20% sont répartis de manière également entre le nombre de logements.

Art. 28

10° les frais relatifs aux travaux de réparation effectués par la société qui, conformément aux dispositions du contrat de bail, sont à charge du locataire ;



- Les frais visés à l'article 28, 10° sont imputés au locataire qui les a occasionnés.

■ Commentaires

- Dans le contrat de bail et le règlement d'ordre intérieur, les sisps peuvent imputer d'autres devoirs qui ne sont pas repris dans ces articles
- Les sisps ont le droit de spécifier les devoirs à condition que ceux-ci ne soient pas contradictoires aux articles mentionnés ici et aux dispositions impératives du code civil.

Art. 28

11° l'amortissement de l'antenne radiotélévision collective et des chauffe-eau, frigos et cuisinières mis à la disposition des locataires par la société ;



■ Les frais sont à charge du locataire dont le logement est raccordé ou équipé, à raison de 1% par mois du prix de revient de l'antenne et des appareils.

■ **Commentaires**

- les sips peuvent mettre à charge l'amortissement de l'antenne radiotélévision collective et des chauffe-eau, frigo 's et cuisinières mis à la disposition des locataires par le société, à raison de 1% par mois du prix de revient de l'antenne et des appareils.

12° les frais résultant des contrats conclus par la société au profit des locataires.



- Les frais sont répartis de **manière égale** entre le nombre de logements auxquels ils se rapportent

■ Commentaires

- désinfection pour cafards
- traitement contre les souris
- gestion informatique des portes d'entrées sécurisées
- assurance abandon de recours
- contrat d'entretien
- adoucisseur d'eau
- curage et entretien des installations d'évacuation des eaux usées

t. 29 § 1

Le montant des redevances et charges locatives à charge de chaque locataire est fixé comme suit :

- Les frais visés à l'article 28, 1° à 7° et 12° sont répartis de **manière égale entre le nombre de logements auxquels ils se rapportent.**
- Les frais visés à l'article 28, 8° sont répartis de **manière égale entre les locataires qui forment l'usage de la distribution.**


t. 29 § 2

La consommation* visée à l'article 28, 9° est répartie comme suit :

- 1° s'il existe des compteurs individuels par logement, la consommation de ces logements est déterminée d'après les compteurs individuels et la consommation des parties communes est répartie de manière égale entre le nombre de logements;
- 2° s'il n'existe qu'un compteur collectif, la consommation est répartie comme suit:
 - 80% sont répartis sur base de la superficie des logements ou sur base du relevé des appareils de mesurage individuel;
 - 20% sont répartis de manière également entre le nombre de logements.

t. 29 § 3

- Les frais visés à l'article 28, 10° sont imputés au locataire qui les a occasionnés.
- Les frais visés à l'article 28, 11° sont à charge du locataire dont le logement est raccordé ou équipé, à raison de 1% par mois du prix de revient de l'antenne et des appareils.

- 
- Art. 30 Les redevances et charges locatives doivent correspondre à des frais réels de la société et sont imputées aux locataires sur base de documents probants. Elles doivent être comptabilisées sur un compte distinct de celui des loyers.
- Art. 31 § 1,
§ 2,
§ 3 Le paiement des redevances et charges locatives est effectué au moyen de provisions mensuelles. Sauf stipulation contraire au contrat de bail, le paiement s'effectue en même temps que celui du loyer. Lors de l'établissement du montant de la provision et avant d'y apporter toute modification, la société doit transmettre au locataire une estimation détaillée et fidèle à la réalité des composantes de ce montant, et ceci par simple lettre.
A l'échéance annuelle fixe, la société procède à une régularisation sur base de pièces justificatives relatives à la période concernée.
A chaque régularisation le locataire reçoit un décompte détaillé et le nouveau montant de la provision lui est notifié. Le montant de la régularisation est payé en même temps que cette provision.
- Art. 32 Le locataire, ou son représentant muni d'une autorisation écrite dont la signature est légalisée, a le droit de prendre connaissance, dans le mois qui suit la communication du montant de la régularisation visée à l'article 31, § 2, par des pièces justificatives visées à l'article 31, § 2.
- Art. 33 Nulle autre redevance ou charge locative que celle reprise par le présent arrêté ne peut être mise à charge du locataire par la société.

5. Le contrat de bail type de la Sisp

- **Le contrat de bail, qui est uniforme pour chaque société de logement, reprend des dispositions générales du code civil et dans certains cas il y déroge:**

Exemples:

- obligation de délivrance (art.6)
- obligation d'entretenir et de réparer (art.7)
- obligation d'assurer la jouissance paisible (art.8)
- droit de visite (art.9)
- droit d'effectuer les réparations urgentes (art.10)
- obligation de jouir de la chose louée en bon père de famille et suivant sa destination (art.11)
- obligation de payer le loyer et les charges (art. 14)
- responsabilité du locataire en cas d'incendie (art. 21)

6. Le règlement d'ordre intérieur

de la Sisp

- Les sisp doivent élaborer un règlement d'ordre intérieur qu'elles peuvent changer à tout moment.
- Dans la plupart des sociétés, les coûts et frais à prendre en compte par le locataire sont également spécifiés dans le règlement d'ordre intérieur, qui diffère d'une société à l'autre. Il est à noter que ce dernier document ne peut contenir des dispositions contraires aux principes généraux des articles de l'arrêté de 1996, ni des dispositions contraires au contrat de bail.

Que peut faire le cocolo

- Le Conseil consultatif des locataires émet, d 'initiative ou à la demande du conseil d 'administration de la sisp, des avis sur toute question autre qu 'à caractère individuel relative aux compétence de ce dernier:
- Sauf dans les cas d 'urgence justifiés par des circonstances exceptionnelles ou imprévisibles, l 'avis préalable du Conseil consultatif des locataires est requis pour:
 1. La ou les méthodologie(s) établie(s) par la sisp en vue du calcul des charges locataires, du décompte annuel des charges locatives, ventilées selon leur nature, du mode de répartition de celles-ci et du montant des provisions y afférentes
 2. L 'adoption ou la modification des règlements d 'ordre intérieur, sauf mise en conformité requise à la suite d 'une modification de la législation auquel cas la modification est transmise pour information.

Que peut faire le cocolo

- Exemples

- sensibiliser les locataires à l'utilisation rationnelle de l'énergie
- proposition concernant la transparence
- proposition concernant le déchet

Adresses utiles

- **SLRB** Société du Logement de la Région Bruxelloise

Rue Jourdan, 45
1060 Bruxelles

Contacts:

Dorien Robben
Tel 02/ 533.19.11
Mail: drobben@slrb.irisnet.be

Caroline Osselaer, juriste
Tel 02/ 533.19.11

Adresses utiles (informations et conseils sur l'énergie)

- **ABEA**, Agence Bruxelloise de l'Energie
Place Saint-Géry, 1
1000 Bruxelles
Contact: Nicodème Lonfils tel.: 02.512.86.19
- **Affiches et conseils pour mener des réunions disponibles sur le site** <http://énergie.wallonie.be/energieplus/script.htm>
- **IBGE** institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement
Gulledelle, 100
1200 Bruxelles
Tel 02. 775.75.75

Lexique

- Règle supplétive: on peut déroger
- Règle impérative: on ne peut pas déroger
- contrat d'entretien simple: est à charge du locataire,
- un contrat omnium: est une partie pour la SISP.
- consommation personnelle: votre consommation de chauffage privé, d'électricité privé, de gaz privé
- consommation commune: la consommation d'électricité des parties communes, l'électricité des ascenseurs, le chauffage collectif et la consommation d'eau des parties communes
- Modes de paiement
 - forfaits
 - Provisions
 - Consommations personnelles



■ SLRB

Rue Jourdan, 45
1060 Bruxelles
Tel : 02/533.19.11

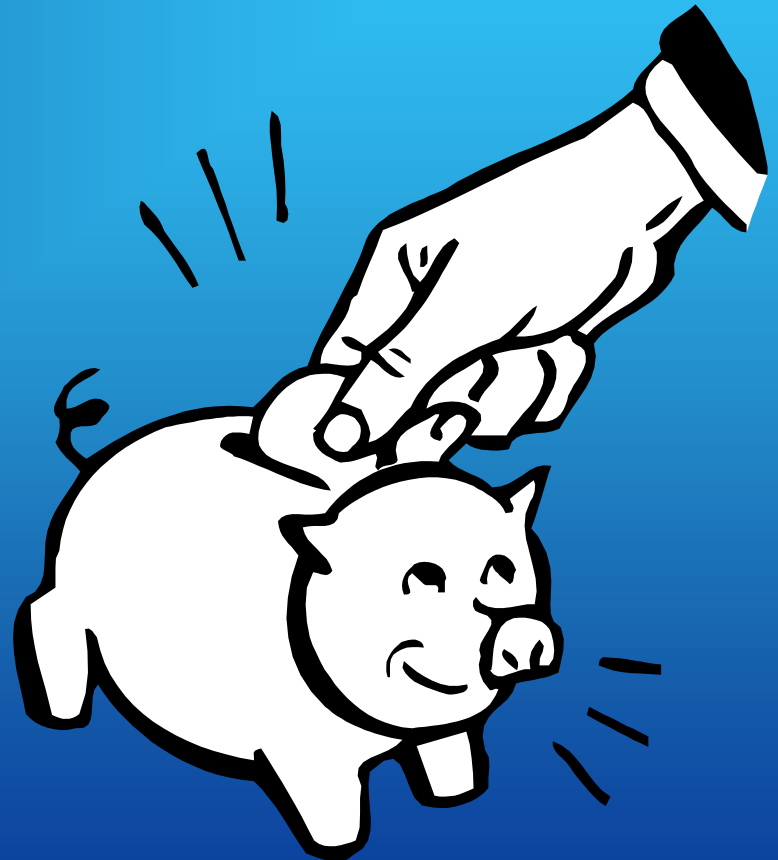
■ FEBUL

333,1 Rue du Progrès
1030 Bruxelles
Tel / fax: 02.201.03.60
Febul@skynet.be

Formation délégués CoCoLo – juin 2004

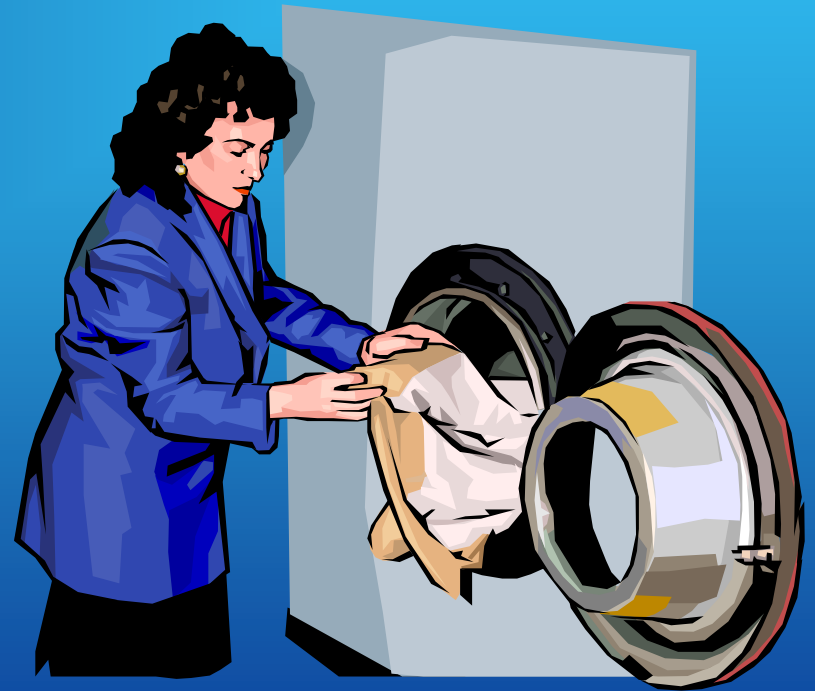
L'EAU

- Faites attention aux fuites! Un robinet qui goutte, c'est 50 litres gaspillés par jour!
- Fermez le robinet lorsque vous vous lavez les dents et épargnez environ 10 litres par jour!
- Prenez une douche plutôt qu'un bain qui consomme 2 fois plus d'eau et d'énergie.



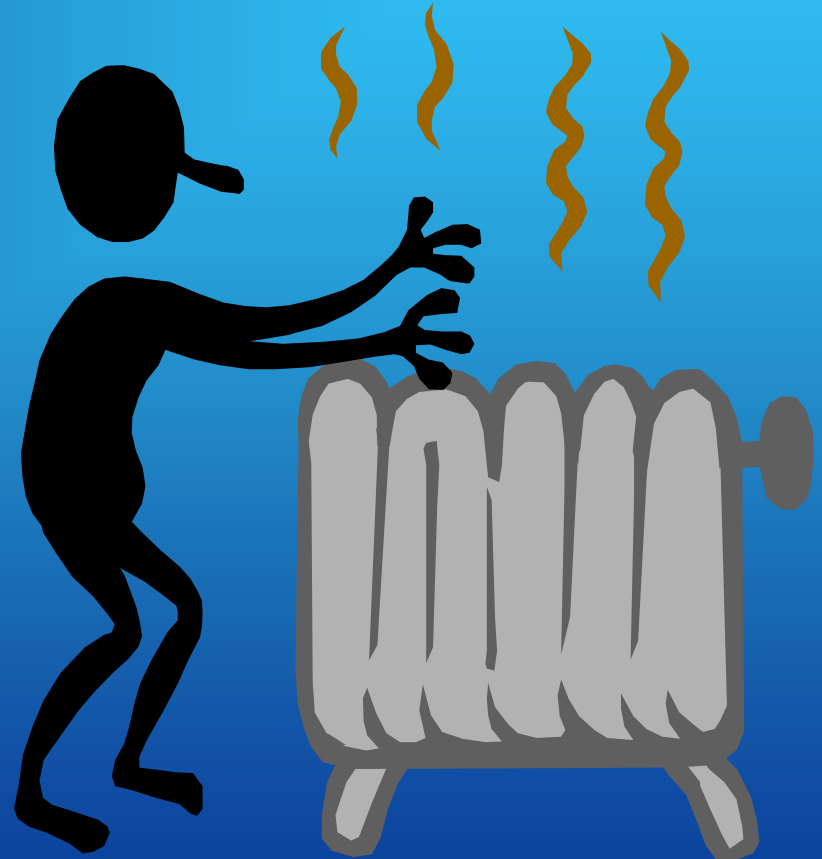
LESSIVER ET SECHER

- Sélectionnez un programme à basse température (30°- 40°). Vous économiserez 10% d'énergie par rapport à un lavage à 90°C!
- Attendez que votre machine soit remplie!
- Evitez de sécher des vêtements au sèche-linge!



SE CHAUFFER

- Contrôlez la température! 20°C dans la pièce de séjour suffisent. Tout degré supplémentaire augmente votre facture de 6 à 7 %.
- Etes-vous frileux? Pensez à mettre un pull ou à ajouter une couverture!
- Pour éviter une augmentation de votre facture, ne couvrez jamais vos radiateurs.
- Chauffer une maison humide, ça demande plus d'énergie. Ne fermez donc jamais les grilles de ventilation dans les pièces humides pour qu'il y ait une ventilation continue et que l'air humide puisse s'échapper.



cuisiner

- Utilisez un couvercle pour éviter d'importantes pertes de chaleur. Vous économiserez 50% d'énergie, ce qui n'est pas rien.
- Le récipient doit être adapté au diamètre de la plaque.
- Utilisez le moins d'eau possible quand vous cuisinez.

