

Logements sociaux (SISP) : en matière de charges locatives, il existe des règles spécifiques !

Le saviez-vous ? Focus sur les particularités s'appliquant aux locataires de logements sociaux.



» Un arrêté spécifique s'applique au secteur : l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public.

www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg.pl?language=fr&la=F&cn=1996092643&table_name=loi

» Nous l'appellerons ci-dessous « AGRBC ».

Tout d'abord, il est intéressant d'expliquer qu'en matière de logements sociaux, les locataires paient des provisions pour les charges locatives. La possibilité de payer des forfaits, dont il est question à l'article 1728ter du Code civil, ne s'applique pas au secteur¹. En effet, tous les locataires ayant des charges privées ou communes à payer reçoivent un décompte en fin d'année.

Concrètement, les locataires reçoivent chaque année une « feuille de loyer » qui comprend à la fois le calcul du montant à payer comme loyer (et tenant compte, notamment des revenus du ménage) mais également, le cas échéant, une provision pour les charges, à payer mensuellement, en même temps que le loyer.

En fin de chaque année, la société de logements sociaux (SISP) envoie une nouvelle feuille de loyer avec le montant adapté du loyer et des provisions pour les charges pour l'année à venir.

Une fois par an, après les relevés des compteurs (le cas échéant), les locataires reçoivent leur décompte de charges. Ce décompte reprend le détail des charges portées en compte, les provisions payées étant déduites.

1 L'article 17 de l'AGRBC spécifie ceci : « 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. »



Ce qui précède est exprimé à l'article 18 de l'AGRBC :

« § 1er. 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.

§ 2. À l'échéance annuelle fixe, la société procède à une régularisation sur base de pièces justificatives relatives à la période concernée.

§ 3. À 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. »

La SISP est tenue de demander l'avis du Conseil Consultatif des Locataires (CoCoLo), lorsqu'il y en a un, en matière de charges (provisions, mode de répartition, décompte). Cette imposition provient de l'article 85, §2 du Code bruxellois du logement, qui énumère les matières devant faire l'objet d'une demande d'avis au CoCoLo : « la ou les méthodologie(s) établie(s) par la SISP pour le calcul, pour la fixation du montant des provisions, pour le décompte et mode de répartition ».

Quelles charges peuvent être portées en compte aux locataires ?

L'article 15 de l'AGRBC énumère de manière limitative les charges pouvant être portées en compte aux locataires de logements sociaux. On y trouve des charges pour des consommations privatives mais aussi des charges communes.

L'article, contenant cette énumération, étant assez clair, en voici le contenu :

« Les redevances et charges locatives comprennent :

- 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;
- 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;
- 5° les frais relatifs à l'enlèvement des immondices et des objets encombrants;
- 6° les frais relatifs à la location, au relevé et à l'entretien des compteurs de consommation d'eau et d'énergie;
- 7° les frais relatifs au menu entretien de l'antenne radiotélévision collective;
- 8° les abonnements à la radio et télédistribution, pour autant que ceux-ci soient payés par la société;
- 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;

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;

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

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

L'article 20 de l'AGRBC précise bien le caractère **limitatif** de cette énumération :

« Nulle autre redevance ou charge locative que celle reprise par le présent arrêté ne peut être mise à charge du locataire par la société. »

Quel est le mode de calcul et de répartition des charges ?

L'article 16 de l'AGRBC définit dans le détail comment les sociétés comment ces charges doivent être portées en compte et réparties :

« § 1er. Le montant des redevances et charges locatives à charge de chaque locataire est fixé comme suit :

- les frais visés à l'article 15, 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 15, 8° sont répartis de manière égale entre les locataires qui font usage de la distribution.

§ 2. La consommation visée à l'article 15, 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 égale entre le nombre de logements.

§ 3. Les frais visés à l'article 15, 10° sont imputés au locataire qui les a occasionnés.

Les frais visés à l'article 15, 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. »

Le §2 concerne plus spécifiquement les consommations d'énergie et d'eau qui font l'objet d'un décompte de charges (c'est-à-dire à l'exception des consommations privatives, pour lesquelles le ménage dispose d'un compteur individuel et reçoit des factures d'un fournisseur).

Ce §2 précise deux cas de figure :

- 1° Le logement est équipé de compteurs individuels. La consommation privative du ménage est alors déterminée d'après les données relevées sur ces compteurs et facturée par le fournisseur auprès duquel le ménage a souscrit un contrat de fourniture. Seule la consommation des parties communes sera répartie, de manière égale, entre le nombre de logements.

2° Le logement n'est pas équipé de compteurs individuels. La consommation totale de l'immeuble (100%) est, dans ce cas, divisée selon les calculs suivants :

- 80% constitue la partie « variable » et est répartie entre les locataires soit sur base de la superficie des logements, soit sur base des relevés des appareils de mesurage individuels (par exemple, compteurs de passages, calorimètres),
- 20% constitue la partie « fixe » et est répartie de manière égale entre le nombre de logements.

TARIF SOCIAL - LE SAVIEZ-VOUS ?



Indépendamment du tarif social (gaz/électricité), dont les locataires pourraient bénéficier via leur fournisseur (dans le cas de compteurs individuels de gaz et/ou d'électricité), il existe une application du tarif social qui peut se répercuter dans les décomptes de charges. En effet, les locataires de logements sociaux, dont le chauffage est assuré par une chaudière collective au gaz naturel et pour autant que la société bailleuse en ait fait la demande, bénéficient du tarif social (tarif social ici uniquement pour le gaz et non pour l'électricité)². Les SISP répercutent le tarif social aux locataires via les décomptes de charges annuels. >> Lorsque vous êtes confrontés à un décompte de charges d'un locataire social (chaudière collective au gaz), il est intéressant de s'assurer que la SISP a bien fait la demande pour obtenir la facturation du gaz au tarif social (gaz).

Comment obtenir des explications/précisions sur le calcul, voire contester le décompte ?

A l'instar de ce que prévoit le Code civil, il est évidemment possible de demander à consulter les pièces justificatives des montants portés en compte dans un décompte de charges³.

Attention toutefois que cette demande doit être effectuée dans un délai d'un mois après la réception dudit décompte.

Les modalités de prise de connaissance des informations relatives notamment aux charges portées en compte sont reprises aux articles 22 et 23 de l'AGRBC⁴.

Par ailleurs, la première chose à faire pour obtenir des éclaircissements sur un décompte de charges est de contacter la SISP (le bailleur), comme on le conseillerait à tout locataire.

2 Précisons que depuis le 01/01/2020, le bénéfice de cette mesure a été élargi à d'autres locataires de logements à caractère social (article 15/10, §2/2, 5° d de la loi du 12 avril 1965 relative au transport de produits gazeux et autres par canalisations) et s'applique désormais à « tout locataire qui habite dans un immeuble à appartements dont le chauffage au gaz naturel est assuré par une installation collective ou dont le raccordement au réseau de distribution de chaleur est collectif, lorsque les logements sont donnés en location, dans le cadre d'une politique sociale, par des organismes de logement tels que les sociétés régionales de logement, les sociétés de logement social agréées par celles-ci, les agences immobilières sociales agréées par les gouvernements régionaux, le «Vlaams Woningfonds», le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie, le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale et les Centres publics d'aide sociale ».

3 Voyez l'article 19 de l'AGRBC : « 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 18, § 2, par des pièces justificatives visées à l'article 18, § 2 ».

4 Article 22 : « (...) Sans préjudice des dispositions de l'ordonnance du 30 mars 1995 relative à la publicité dans l'administration, le locataire peut prendre connaissance, au siège de la société, des éléments relatifs à son loyer réel, ses redevances et ses charges locatives, lors de chacune de leurs modifications et au moins une fois par an, aux jours et heures fixés par la société. »

Ainsi, la SISP pourra expliquer, par exemple, ce qui peut justifier une différence marquée par rapport à l'année précédente (modification du mode de calcul, remplacement de la chaudière, ou tout autre élément pouvant avoir eu une incidence sur le décompte de charges).

Si le locataire n'obtient pas de réponse, ou pas de réponse satisfaisante, il existe une procédure particulière pour introduire une plainte auprès de la SISP, sur la base de l'article 76 du Code bruxellois du logement. La procédure est expliquée ici www.slrbslr.net.be/fr/particulier/louer-un-logement/logement-social/locataires/plainte.

Il est utile de savoir que cette procédure existe mais il convient de ne pas en abuser et de prendre contact avec la SISP par téléphone et courrier auparavant.

De plus, il ne faut pas ignorer que cette procédure prend du temps (maximum 90 jours), car elle nécessite la consultation du Délégué social (SLRB) et le passage du dossier au CA de la SISP.