



# Circulaire

aux Sociétés de Logement de Service Public

**Référence :**

460/CCH/JFM/JMV/BGA/SLE

2020/N°12

**Annexes : /****Date :31 mars 2020****Personne de contact :**

Benoît GAUTHIER

Tél. : 071/20.02.99

Mail : [b.gauthier@swl.be](mailto:b.gauthier@swl.be)

**Objet :** Révision des loyers durant le confinement

**Mots-clés :** Épidémie – Covid-19 – Coronavirus – Crise sanitaire – Continuité – Confinement – Loyers – Calcul – Revenu loyers.

La présente circulaire complète la circulaire 2020/09 du 18 mars 2020.



Référence :  
460/CCH/JFM/JMV

2020/N° 12      Annexes : /

Personne de contact :  
Benoît GAUTHIER  
Tél. : 071/20.02.99  
Mail : [b.gauthier@swl.be](mailto:b.gauthier@swl.be)

Mesdames et Messieurs les Directeurs-gérants,

En conséquence de la crise actuelle, un certain nombre de locataires vont subir une diminution de leurs revenus en raison du ralentissement de l'activité économique (mise au chômage économique, indépendants, ...).

La logique propre au logement social veut que les loyers soient adaptés en fonction des revenus du ménage occupant le logement, si ces revenus subissent une variation de 15% au moins.

Par ailleurs, l'AGW du 06.09.07 prévoit, en son article 29, §3 que « *dans le cas d'une diminution des revenus, le nouveau loyer est appliqué le premier jour du mois qui suit la notification, par le locataire, de la diminution.* »

Cependant, en raison des mesures de confinement, il sera malaisé pour la plupart des locataires concernés, à la fois d'obtenir les preuves de la diminution de revenus et de les communiquer préalablement aux SLSP, afin d'obtenir cette diminution de loyer en temps opportun.

C'est pourquoi la récente circulaire relative aux mesures de continuité à mettre en place par les SLSP (2020-09) prévoit que :

« **Obligations réciproques du bailleur et du preneur**

3. *Les délais prévus dans le cadre des obligations du preneur en matière d'adaptation des loyers (AGW du 6 septembre 2007, art 29, § 3), d'application du loyer sanction (art. 28) et de prise de connaissance des charges locatives (Arrêté du Gouvernement wallon du 02 juin 2009, art. 2) sont suspendus pendant une période de trente jours renouvelable en vertu de l'AGW de pouvoirs spéciaux dont question ci-dessus ; »*

La disposition en question doit se lire comme un report des obligations des locataires en matière de communication de preuves de modification de revenus, durant la période de confinement. Il serait en effet difficilement concevable que les locataires touchés par une diminution de revenus ne puissent, en raison de la situation de confinement, bénéficier de la diminution de loyer prévue par la réglementation en raison des difficultés à se procurer préalablement les documents probants.



**Référence :**  
460/CCH/JFM/JMV

2020/N° 12

**Annexes :** /

**Personne de contact :**

Benoît GAUTHIER

Tél. : 071/20.02.99

Mail : [b.gauthier@swl.be](mailto:b.gauthier@swl.be)

C'est pourquoi la SWL demande aux SLSP de suivre, pour la mise en œuvre de cette mesure, les lignes directrices suivantes :

- Durant la période de confinement :
  - recevoir les demandes de diminution de loyer émanant des locataires, fondées sur une diminution de revenus consécutive notamment à une mise au chômage temporaire ou une réduction de l'activité d'indépendant ;
  - dans la mesure où les éléments disponibles pour le locataire attestent ou indiquent, de façon raisonnable, une diminution de revenus de 15% au moins, fixer un montant de loyer provisionnel à verser durant cette période, en fonction de l'estimation de revenus effectuée par la slsp sur la base des éléments disponibles. Pour ce faire, les SLSP peuvent se fonder sur une attestation de l'employeur, la demande de chômage économique ou de force majeure, pour les travailleurs salariés et une attestation sur l'honneur dans le cas spécifique des indépendants. Dans l'éventualité où les documents ne permettraient pas d'estimation plus précise du revenu, une diminution forfaitaire de 15% du loyer peut être appliquée ;
- Après la fin de la période de confinement décidée par le Gouvernement fédéral :
  - inviter tous les locataires ayant bénéficié d'une telle diminution de loyer provisionnelle, à communiquer les attestations justifiant précisément de la diminution de leurs revenus durant la période considérée ;
  - procéder, avant la fin de l'année 2020, en fonction de ces documents probants, à un recalcul des montants de loyer réglementairement dus ;
  - rembourser, aux locataires, le trop-perçu éventuel ou réclamer les montants à percevoir ;
  - proposer, le cas échéant, un plan d'apurement pour les éventuelles sommes à recouvrer.

Cette recommandation n'interdit pas la révision des loyers sur la base des documents probants durant la période considérée, dans la mesure où le locataire et la slsp sont matériellement en situation de la mettre en œuvre.

Chaque société peut bien entendu définir les modalités pratiques de mise en œuvre de ces lignes directrices, en fonction de son organisation.

Les services de la Société wallonne du Logement restent disponibles pour toute information complémentaire.



Référence :  
460/CCH/JFM/JMV

2020/N° 12

Annexes : /

Personne de contact :

Benoît GAUTHIER

Tél. : 071/20.02.99

Mail : [b.gauthier@swl.be](mailto:b.gauthier@swl.be)

Si besoin, je vous invite à contacter :

- Madame Audrey CASTERMAN au n° 071/20 02 17
- Monsieur Benoît GAUTHIER au n° 071/20 04 75
- Monsieur Rudy STREMIZ au n° 071/20 02 70

Je vous prie d'agréer, Mesdames et Messieurs les Directeurs-gérants, l'expression de mes meilleurs sentiments.

La Directrice générale a.i.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Christine Chermanne', is written over the printed name.

Christine CHERMANNE