

Présents: Madame Camille MAITREJEAN, **Bourgmestre - Présidente**
Madame Caroline GODFRIN, Madame Sylvie THEODORE, Monsieur Bérénger
GOFFETTE, Monsieur Christian SCHÖLER, **Échevins**
Monsieur Marc PONCIN, Monsieur Richard LAMBERT, Monsieur Julien
FILIPUCCI, Madame Lyse BAUDUIN, Monsieur Jonathan DUPONT, Monsieur
Stéphane FOSTY, Madame Marie Annabelle KALOO, ~~Monsieur Philippe-~~
~~LAMBERT~~, Madame Nathalie LEJEUNE, Monsieur Yves PLANCHARD,
Monsieur Michaël SAUTE, Monsieur Dorian SIMON, **Conseillers**
Madame Réjane STRUELENS, **Directrice Générale**
Excusés: Monsieur Philippe LAMBERT, **Conseiller**

**Objet : Modification du règlement concernant l'attribution des logements communaux de
Sainte-Cécile - Décision**

Le Conseil Communal,

Vu la convention particulière relative à l'octroi de crédits aux communes dans le cadre du plan
Oxygène mis en place par le Gouvernement Wallon, et approuvé par le conseil communal le
19/12/24;

Vu le règlement fixant les conditions de location des logements à Sainte Cécile, modifié et
approuvé par le conseil communal du 07/09/23 ;

Attendu qu'il y a lieu de revoir certaines modalités du dit règlement afin de ne pas grever les
finances communales ;

Vu que d'après la grille indicative des loyers élaborée par la Région Wallonne et tenant compte de
la localisation et du type de logement, le loyer moyen de ce type de logement est estimé à 746
€/mois hors charge ;

Vu que le comité d'attribution a pour but de favoriser l'installation et le maintien de jeunes au
village, et que par conséquent le montant du loyer doit rester attractif ;

A l'unanimité,

APPROUVE la modification du règlement communal concernant l'attribution des logements
communaux de Sainte-Cécile, comme repris ci-après et de le proposer à l'approbation du Conseil
communal lors de sa prochaine séance :

"

1. COMITE D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Le Comité d'Attribution a pour objectif de favoriser l'installation et le maintien des jeunes au
village .

A) Composition

Il est composé de 7 membres :

Le Collège, Le Bourgmestre étant le Président de droit, et deux mandataires communaux, un de la
majorité et un de la minorité.

Le Comité choisira un secrétaire parmi ses membres.

Le Comité se réunit valablement lorsqu'au moins 2/3 de ses membres sont présents (càd 5 membres)

La composition du Comité d'Attribution doit être approuvée par le Conseil Communal.

Le Comité d'Attribution sera réélu la première année de chaque nouvelle législature communale.

B) Rôles

Il lui incombe, entre autres :

- d'appliquer le règlement d'attribution des logements et de la ristourne à l'installation des jeunes ménages, adoptés par le Conseil Communal.
- de proposer au Conseil communal d'éventuelles modifications, décisions ou ajouts au présent règlement.
- d'examiner et classer avant chaque fin de bail, les candidatures répondant aux critères d'accès en fonction des priorités définies dans le présent règlement.
- de proposer au Conseil communal d'octroyer l'accès aux logements suivant l'examen et le classement établi par le Comité.

C) Fonctionnement

- Le Comité se réunit chaque fois que les circonstances le requièrent.
- les décisions se prennent à la majorité absolue.
- le Comité propose son règlement d'ordre intérieur au Conseil communal.

2. BAIL

Le Comité d'Attribution propose à la Commune de faire référence pour rédiger le bail, au contrat-type de Test-Achat et à celui du Crédit Communal de Belgique, adaptés aux législations en vigueur.

3. CRITERES D'ACCES

- 1) Etre détenteur d'un casier judiciaire vierge
- 2) Etre actuellement domicilié dans le village ou avoir été domicilié pendant au moins 15 ans dans la commune, ou avoir son lieu de travail dans la commune
- 3) Etre marié ou vivre maritalement ou seul.e. avec enfant à charge
- 4) Ne pas être (demandeur et/ou membre du ménage) pleinement propriétaire ou usufruitier d'un autre logement .
- 5) Etre domicilié dans la commune

Pour être recevable, une demande doit répondre à au moins 4 critères dont le 1er est obligatoire.

4. ENGAGEMENT A PRENDRE PAR LES LOCATAIRES

- Occuper personnellement le logement à usage d'habitation exclusivement
- Ne pas le sous louer en tout ou en partie

5. CALCUL DU MONTANT DU LOYER MENSUEL

Le loyer mensuel de base est fixé à la somme de 600 € que le preneur est tenu à payer régulièrement par anticipation de manière à créditer le bailleur le 5 de chaque mois au plus tard.

Le loyer sera adapté à l'indice santé du SPF, une fois par année de location, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, selon la formule :

$$\frac{\text{Loyer de base} \times \text{nouvel indice}}{\text{Indice de départ}} = \text{loyer adapté}$$

(l'indice santé est de 135,39 (base 2013 = 100) en janvier 2025

6. DUREE

Le bail est conclu pour une durée de 3 ans, renouvelable une seule fois. Il est résiliable à tout moment par les deux parties moyennant un préavis de 6 mois (voir nouvelle législation)

7. ORGANISATION PRATIQUE

- Dès qu'un logement arrive à 3 mois précédant le terme d'une période de location, l'Administration communale adresse un courrier aux locataires afin de savoir s'ils estiment prolonger ou effectuer le renou à leur contrat de bail ;
- Dès le renou du contrat de ou des locataire(s) effectué, une procédure d'affichage d'un mois sera effectuée, ceci afin de permettre quelques travaux de rénovation du logement avant remise en location ;
- Les personnes intéressées sont priées d'introduire une demande auprès du Président du Comité d'Attribution à l'adresse suivante : Administration Communale, rue du Château, 5 - 6820 Florenville.
- Le Comité d'attribution attribuera le logement aux demandeurs ayant adressé un courrier et répondant aux critères de sélection.

8. RELATIONS LOCATAIRES/PROPRIETAIRES

En dehors de ce qui est prévu dans le présent règlement d'attribution, c'est le propriétaire des logements, c'est-à-dire la Commune de Florenville, représentée par le Collège Communal, qui est le seul compétent.

Par exemple pour tout ce qui concerne la gestion : bail de location, provision ou garantie, état des lieux d'entrée et de sortie, paiement des loyers, répartition des charges, assurances, communs, jardins et abords, animaux, répartition, etc .

REGLEMENT D'OCCUPATION DES LOGEMENS COMMUNAUX DE SAINTE-CECILE

Article 1 :

Il est formellement interdit aux locataires :

- a) D'apporter quelques modifications que ce soit, sans autorisation préalable, à l'habitation louée, à ses dépendances, à ses installations, ne serait-ce que d'enlever ou planter arbres et arbustes dans les jardins, jardinets ou pelouses.
- b) d'ériger des dépendances supplémentaires (ex : poulaillers, porcheries, clapiers, pigeonniers, volières, garages, annexes, etc .)
- c) d'enlever ou de poser des clôtures, d'exécuter des travaux susceptibles de détériorer les carrelages
- d) en cas d'infraction, le propriétaire a le droit de faire remettre les lieux dans leur état primitif, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur des lieux loués, aux frais des contrevenants.
- e) de détenir ou d'héberger des animaux qui pourraient constituer une source d'ennuis pour les voisins ou le propriétaire, et mettre en danger l'hygiène des lieux habités, tant pour les locataires que pour les voisins.
- f) de verser les eaux usées sur la voie publique ou dans les fossés qui la bordent.
- g) de jeter des ordures, cendres ou déchets dans les WC, jardins, jardinets, pelouses, gouttières ou sur les trottoirs.
- h) de monter sur les toits, d'installer des antennes de télévision sans autorisation du propriétaire.

Article 2 :

Priorités

La priorité sera donnée aux jeunes couples offrant certaines garanties d'installation à long terme dans la Commune.

Le Classement est effectué dans l'ordre des priorités suivantes : un des deux conjoints au moins doit :

1° Etre domicilié dans la commune depuis au moins 5 ans ou avoir été domicilié dans la Commune pendant 15 ans

- 2° Avoir son travail principal dans un rayon de 50 kilomètres autour de la Commune
- 3° Avoir ses attaches familiales (parenté jusqu'au 2° degré) dans la Commune
- 4° Avoir un ou des enfants à charge

Toutefois, une priorité supplémentaire de 2 points sera accordée à la personne seule qui a un ou des enfants à charge, afin de l'aider dans les difficultés passagères qu'elle pourrait rencontrer.

Article 3 :

Les locataires sont tenus, pendant toute la durée d'occupation :

- a) de se conformer aux indications, instructions et obligations posées par le propriétaire, d'éviter de troubler le repos ou la quiétude de leurs voisins, bref d'une manière générale de respecter leurs devoirs de bon voisinage. A ce sujet, l'attention des preneurs est attirée sur le fait que le propriétaire n'a pas qualité pour arbitrer les litiges s'élevant entre voisins : il s'agit là du domaine de la police ou de la Justice de Paix qui détermineront les responsabilités sur lesquelles il se basera pour prendre toute mesure appropriée. En cas de persistance des troubles, après l'intervention de ces instances, le propriétaire n'aura qu'une seule ressource et l'appliquera : l'éviction de toutes les parties en cause.
- b) d'entretenir, en bon père de famille, conformément à l'article 1728 du Code Civil, le logement, toutes ses dépendances ou commodités, de nettoyer régulièrement les sterputs, coupe-air, etc.
- c) de faire entretenir la chaudière 1X/an et de fournir l'attestation chaque année à l'Administration communale, à défaut de quoi, les réparations pourraient être à charge du locataire.

Article 4 :

Toutes les interdictions ou dérogations contenues dans le présent règlement ne peuvent souffrir d'exception sauf autorisation éventuelle, préalable, formelle et écrite du propriétaire.

Article 5 :

En aucun cas, les preneurs ne pourront arguer d'un retard dans l'exécution de travaux incombant au propriétaire pour esquiver le paiement de leur dû mensuel, ou même l'effectuer après l'échéance normale. De même si les preneurs venaient à être privés de la jouissance des lieux privés par suite d'événements accidentels (impact de véhicule par exemple), ils n'en seraient pas moins tenus au paiement de leur loyer, à charge pour eux de faire valoir leurs droits auprès de l'auteur responsable de l'évènement.

Article 6 :

Toutes les obligations résultant du présent contrat sont solidaires et indivisibles à l'égard des preneurs, lesquels s'engagent à les respecter également.

Article 7 :

Les locataires déclarent avoir pris connaissance du présent règlement de location.

Etabli en deux exemplaires.

Florenville, le

Signatures avec mention "lu et approuvé"

Les preneurs,

Le propriétaire, "

Par le Conseil Communal,

La Directrice Générale,

Réjane STRUELENS



La Bourgmestre,

Camille MAITREJEAN