



Modèle de convention d'occupation précaire à caractère « intuitu personae » - avec services - destiné à un projet d'habitat solidaire sur le territoire de la Ville de Wavre

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

D'une part, Monsieur/Madame..... domicilié.e à
Ci-après dénommé « **le propriétaire** »

Et

D'autre part, (Nom, prénom de la personne),
né.e le/...../.....(date de naissance),
ci-après dénommé « **l'occupant.e** »,

Et (si plusieurs occupant.e.s).....(Nom, prénom de la personne),
né.e le/...../.....(date de naissance)
ci-après dénommé « **l'occupant.e** »

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIVIT :

La présente convention est consentie dans un contexte où la Ville de Wavre a souhaité mettre sur pied un dispositif visant à faciliter la mise en œuvre de projets d'habitats alternatifs et partagés permettant principalement aux personnes seniors (à partir de 55 ans) de rompre leur isolement et de maintenir un sentiment de bien-être et d'utilité sociale tout en préservant leurs avantages sociaux et en garantissant un cadre juridique clair.

La Ville de Wavre souhaite par ce biais renforcer la solidarité au sein de sa population. Pour ce faire, elle permet aux parties prenantes, dont au moins une se trouve en situation de précarité sociale, de se « tester » pendant une période limitée. La présente convention sert ainsi de tremplin vers une solution de logement plus durable pour la suite.

Cette période permettra aux parties prenantes d'expérimenter la vie en collectif, d'ajuster leurs habitudes et d'élaborer, progressivement, un projet commun. Elles pourront ainsi s'assurer que les affinités se confirment. Ceci pour garantir une bonne santé du projet dans le temps. Des critères ont été définis ci-après et devront obligatoirement être respectés par chacune des parties.



Dans le cadre de la présente convention, la Ville de Wavre, et plus précisément le Service de cohésion citoyenne et Bien-être de la Ville s'assurera de :

- Expliquer la philosophie du projet, aussi bien aux locataires qu'aux propriétaires
- Sensibiliser à la vie en collectif (personnes âgées / adolescents / bébé...)
- Suggérer un accompagnement par un organisme externe dans le secteur de la pédagogie de l'Habiter.
- Visiter les lieux pour s'assurer des bonnes conditions de vie et organiser une visite ultérieure pour s'assurer que le projet de départ est toujours conforme dans la durée.
- Instruire le dossier au Collège communal pour l'octroi d'une sous numérotation et la fin de l'octroi de la sous numérotation
- Faire suivre les décisions des autorités communales auprès des services et personnes concernées
- Sensibiliser les propriétaires aux discriminations : racisme, revenu, etc.
- Orienter les candidats locataires vers les propriétaires ayant manifesté un intérêt pour ce type de projet.
- Encourager les parties prenantes à souscrire aux assurances nécessaires (responsabilité civile, incendie)
- Encourager les parties prenantes à faire appel à un organisme pour les aider dans la rédaction de leur charte des valeurs et procurer un accompagnement social de leur projet.

La visite des lieux par un agent communal aura pour objectif de s'assurer que les conditions de vie sont remplies de telles sortes qu'elles puissent permettre à chaque partie de vivre dans une intimité suffisante tout en partageant des espaces communs.

Le rapport de visite fera l'objet d'une analyse au Collège qui décidera de l'octroi ou non d'une sous-numérotation.

La Ville de Wavre se décharge de toute responsabilité concernant :

- La stabilité de l'enveloppe extérieure du bâti et de sa structure portante ou de vices apparents et/ou cachés, sans préjudice de l'application de l'article 135 §2, 1^o de la nouvelle loi communale.
- Ainsi que de sa structure interne ou de vices apparents et/ou cachés, sans préjudice de l'application du CWHHD art. 3
- Les difficultés interpersonnelles pouvant survenir entre les parties au cours de leur projet de vie.

CECI EXPOSE, LES PARTIES ONT CONVENU CE QUI SUIT :

Art. 1^{er} – Objet de la convention

Le propriétaire cède l'usage à titre précaire de l'immeuble / partie de l'immeuble / la chambre situé(e) à..... à l'occupant, qui l'accepte.

Description des pièces privatives et partagées :

...
...
...

La présente convention ne constitue en aucun cas un bail d'un bien immeuble au sens de la section 1^{ère} du chapitre II du titre VIII du livre III de l'ancien Code civil. La présente convention est donc conclue entre les parties dans un cadre juridique **excluant l'application du décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.**

Art. 2 – Contextualisation et motif de la convention

En adoptant une définition de l'habitat solidaire, le législateur wallon a décidé de reconnaître légalement l'habitat dans lequel les habitants ont un projet de vie solidaire. Il est défini comme suit (art. 1^{er}, 39^o CWHD) :

« *Le logement disposant **d'au minimum un espace collectif** et occupé **par plusieurs ménages dont au moins un en situation de précarité sociale**, disposant chacun **d'au minimum un espace privatif**, qui sont engagés entre eux, **par écrit, dans un projet de vie solidaire** à l'exclusion de tout autre logement collectif réglé par une législation particulière. »*

La présente convention, tout comme le législateur wallon, s'appuie sur les critères de l'OCDE pour définir la précarité sociale :

L'OCDE distingue trois types de critères de précarité qui sont les critères économiques, les critères psychosociaux (handicap, assuétudes, isolement, etc.) et les types et structures de logements de ces personnes. Chaque critère se subdivisant en critères particuliers. Selon l'OCDE, c'est dès lors le cumul d'au moins deux de ces critères particuliers qui engendre l'état de précarité sociale.

L'habitat kangourou et l'habitat intergénérationnel sont des formes particulières de l'habitat solidaire. (Projet de décret modifiant le Code wallon de l'habitation durable, Doc., Ch., 2016- 2017, n^o 773, p. 6)



La présente convention est conclue dans le but de permettre aux parties d'expérimenter, pour une durée limitée, leur projet de vie solidaire : sortie de l'isolement, création de liens sociaux et solidarité sont au cœur du projet.

Les parties (ou l'une d'elle selon les critères) respectent les critères suivants :

- Au moins l'une d'elle est âgée de plus de 55 ans
- Au moins l'une d'elle se trouve en situation de précarité sociale en référence aux critères de l'OCDE
- Les parties souhaitent vivre en habitat partagé avec un projet commun dans lequel la solidarité pourra se développer

Le critère d'âge visé à la première condition répond à un enjeu démographique sur la Ville de Wavre (cf. annexe).

La deuxième condition ne doit pas être démontrée s'il s'agit d'un projet d'habitat kangourou ou intergénérationnel.

Dans ce contexte, les parties ont fait le choix d'être accompagnées par le service extérieur d'accompagnement suivant
(cf. convention d'accompagnement) le cas échéant

Les parties ont obtenu l'accord de la Ville de Wavre pour l'octroi d'une sous-numérotation de police reconnaissant ainsi les unités d'habitation distinctes pour la durée visée à l'article 4. (cf. annexe)

L'ensemble des conditions prévues dans la présente convention devra être respecté pendant toute la durée de celle-ci en vue du maintien de la sous-numérotation de police.

Moyennant avertissement et prise de rendez-vous préalable, les parties marquent leur accord pour qu'un.e représentant.e de la commune puisse visiter ponctuellement les lieux (1x/6 mois maximum) pour s'assurer du bon déroulement du projet.

Art. 3 – Prix et charges

L'occupant.e s'engage à payer, en contrepartie de cette occupation, une **indemnité mensuelle** de euros, payable chaque 1^{er} du mois sur le compte du propriétaire. N° compte :
Montant des charges :

Le montant des charges inclut les frais suivants (à préciser) et est évalué à euros.

...
...
...
...

Art. 4 – Durée de la convention

L'occupation du logement est consentie, à titre précaire, à partir du/...../.....
jusqu'au/...../..... .

Une nouvelle convention pourra être conclue pour la poursuite de l'occupation à la demande de l'occupant.e à titre précaire, formulée au moins 15 jours avant la date de fin d'occupation mentionnée ci-avant.

Elle ne pourra néanmoins être renouvelée que **deux fois maximum**. (Période de 6 mois, renouvelable 2 fois)

Au-delà du délai maximum de 18 mois, si les parties souhaitent poursuivre le projet de vie en commun et qu'elles remplissent toujours les critères mentionnés à l'article 2, un contrat conforme au décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation pourra être conclue aux mêmes conditions.

Le cas échéant, la commune s'engage à maintenir la sous-numérotation de police.

Art. 5 – Résiliation

La convention, vu sa nature précaire, pourra être révoquée en tout temps avant la date convenue par l'une ou l'autre partie, sans que le propriétaire ou l'occupant ne doive justifier d'un quelconque motif et sans que l'occupant ne puisse prétendre à une indemnité.

La convention pourra être révoquée en tout ou en partie. L'occupant ou le propriétaire résiliera la convention moyennant le respect d'un préavis de 1 mois. Si l'une des parties prenantes manque gravement à ses obligations, celle-ci peut immédiatement mettre un terme à la convention, sans préavis et sans indemnité.

Art. 6 – Interdiction de cession/*intuitu personae*

La présente convention a un caractère « *intuitu personae* ». Elle se justifie par la confiance mutuelle établie et l'envie de créer un projet de vie commun aux parties.



L'occupant.e ne peut donc céder, en tout ou en partie, l'usage de l'immeuble /partie de l'immeuble... visé à l'article 1. Le décès de l'une des parties entraîne la dissolution du contrat.

Art. 7 – Etat des lieux

Un état des lieux a été dressé contradictoirement et en présence de l'occupant.e. S'il n'a pas été fait d'état des lieux, l'occupant.e est présumé.e l'avoir reçu dans le même état que celui où il se trouve à la fin de la convention, sauf preuve contraire, qui peut être fournie par toutes voies de droit.

Art. 8 – Usage des lieux

L'occupant.e s'engage à occuper les lieux en personne prudente et raisonnable.

L'occupant.e est seul.e autorisé.e à occuper l'hébergement tel que décrit à l'article 1^{er} et ne peut héberger d'autres personnes sans l'accord du propriétaire.

Art. 9 – Garantie

Pour garantir l'exécution de toutes les obligations qui lui incombent, l'occupant versera sur le compte du propriétaire, ou en liquide contre reçu, une somme de euros (équivalent à 1 mois d'indemnité), à titre de garantie.

Cette somme sera versée au plus tard le premier jour de l'occupation des lieux par l'occupant.e. Elle lui sera restituée à la fin de la convention (après établissement de l'état des lieux de sortie lorsqu'un état des lieux d'entrée a été établi).

Fait en double exemplaire à, le/...../..... dont chaque partie déclare avoir reçu un exemplaire

Le propriétaire,

L'occupant(e), (Les occupant.e.)



Annexe :

Quant au critère de l'âge :

Wavre compte 35.444 habitants, dont plus de **28.5 % sont âgés de plus de 60 ans**. L'âge moyen est de 43 ans. Par ailleurs, en ce qui concerne les indices de dépendance et de vieillissement (chiffre Walstat Iweps 01/01/2023), nous constatons :

Indice de dépendance : 78,5% : Il s'agit du rapport entre la population âgée de moins de 20 ans ou de 65 ans et plus (numérateur) et la population âgée de 20 à 64 ans (dénominateur). Un indice de dépendance en dessous de 100 indique une part plus importante de la population en âge d'activité.

Indice de Vieillesse : 102.1% : C'est le rapport entre la population des personnes âgées de 65 ans et plus (numérateur) et la population des personnes âgées de moins de 20 ans (dénominateur). Un indice supérieur à 100 indique que la part des plus de 64 ans dans la population est supérieure à celle des moins de 20 ans.

Le bureau d'étude JNC, auprès de qui la Ville de Wavre a commandé une **étude pour le SDC** rapporte de son côté (extrait d'un rapport de mars 2022) :

*« Les surfaces artificialisées de la commune s'élèvent à 40,1% de son territoire. L'analyse des tissus résidentiels met en évidence une grande hétérogénéité tant au niveau de la morphologie que de la localisation. Dans les surfaces bâties, 65% sont d'ordre résidentiel, dont 38,2 % de type « ouvert en ensemble », c'est-à-dire de type lotissement de maisons « 4 façades ». Ces chiffres illustrent l'importance de **l'étalement urbain et de la prédominance du modèle résidentiel unifamilial. Ce développement monofonctionnel et mono typologique génère un déséquilibre**.e. Au total, environ 1.860 logements supplémentaires sont prévus au sein de la commune de Wavre (selon le calcul de JNC sur la base des données disponibles des projets analysés).*

*En considérant l'évolution attendue de la taille moyenne des ménages (2,34) au niveau communal, ces différents projets pourraient représenter approximativement 4.200 habitants supplémentaires potentiels par rapport à la situation existante (2019). Ce chiffre correspond au double de la population attendue d'ici 2033 (+2.058 habitants) ou près de 77% des perspectives à l'horizon 2050. Rappelons en effet que les perspectives définies ne tiennent pas compte des politiques urbanistiques et de développement du territoire communal alors que celles-ci influencent parfois de manière significative ces dynamiques. Dans tous les cas, il y a lieu de conclure qu'on observe pour la population de Wavre une évolution dans sa structure mais aussi dans son nombre. Cette dernière évolution étant à la hausse, **il conviendra de l'accompagner par une évolution de l'offre en logements (en nombre et en typologies)**. Cette démarche, déjà entamée par la commune, doit par ailleurs se poursuivre à un horizon plus lointain que 2030. »*