

23 avril 2009

Arrêté du Gouvernement wallon relatif aux modalités de placement des disponibilités des sociétés de logement de service public et à l'affectation du produit net de la cession de droits réels d'un bien immobilier

Le Gouvernement wallon,

Vu le décret du 29 octobre 1998 instituant le Code wallon du Logement, notamment les articles 135, §1^{er}, alinéa 3 et 174, §1^{er}, 3^o;

Vu l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 8 septembre 1988 établissant les conditions d'agrément, les règles de gestion et les modalités de contrôle des sociétés immobilières de service public tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 novembre 1993 modifiant les annexes 1^{re} et 2 de l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 8 septembre 1988 établissant les conditions d'agrément, les règles de gestion et les modalités de contrôle des sociétés immobilières de service public;

Vu la proposition de la Société wallonne du Logement du 17 novembre 2008, en application de l'article 174, §1^{er}, 3^o du Code wallon du Logement;

Vu l'avis de la Société wallonne du Logement, donné le 19 janvier 2009;

Vu l'avis de l'inspection des finances, donné le 28 novembre 2008;

Vu l'accord du Ministre du budget, donné le 5 décembre 2008;

Vu l'avis 46.028/4 du Conseil d'État, donné le 9 mars 2009, en application de l'article 84, §1^{er}, alinéa 1^{er}, 1^o, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973;

Sur la proposition du Ministre du Logement;

Après délibération,

Arrête:

Chapitre premier Définitions

Art. 1^{er}.

Pour l'application du présent arrêté, on entend par:

1^o le Code: le Code wallon du Logement;

2^o société: la société de logement de service public;

3^o Société wallonne: la Société wallonne du Logement;

4^o compte courant: le compte ouvert à la Société wallonne au nom de la société;

5^o budget: le budget prévisionnel de la société;

6^o produit net de la cession: le prix de la cession de droits réels sur un bien immobilier détenu par une société, autorisée par la Société wallonne en application de l'article 163, §1^{er}, 3^o du Code ou dans le cadre d'un programme de ventes, déduction faite du solde des avances y afférentes;

7^o trésorerie propre: les liquidités que détient une société hors celles versées sur son compte courant ouvert à la Société wallonne en application de l'article 135, §3 du Code à l'exclusion des montants correspondant au produit net de la cession et des subsides d'investissement perçus directement;

8^o le Ministre: le Ministre qui a le Logement dans ses attributions.

Chapitre II Principes généraux

Section première

Du budget de la société

Art. 2.

La société établit un budget annuel pour l'année T et le transmet à la Société wallonne pour le 31 décembre de l'année T-1 au plus tard.

Le budget est établi selon le modèle arrêté par le Ministre sur la proposition de la Société wallonne et sur la base des comptes des exercices des deux années antérieures et de l'exécution du budget de l'année en cours.

Section 2

Du compte courant de la société auprès de la Société wallonne

Art. 3.

§1^{er}. La société est tenue de détenir un compte courant ouvert auprès de la Société wallonne.

§2. Le « règlement des comptes courants des sociétés de logement de service public » est arrêté par le Ministre. Il comprend:

- les obligations de la Société wallonne;
- les modalités de délivrance des extraits de compte;
- les taux des intérêts débiteurs et créditeurs;
- la date-valeur des opérations bancaires;
- le calcul et la comptabilisation des intérêts;
- le calcul des intérêts débiteurs;
- l'imputation des frais, droits, taxes et impôts;
- la forme et les modalités d'exécution des ordres de paiement.

Le règlement est communiqué à la société.

Art. 4.

§1^{er}. Sauf application de l'article 5 du présent arrêté, la société alimente d'un montant annuel minimal, durant l'année T, son compte courant de manière à couvrir le montant des dépenses suivantes:

- l'annuité de l'année T;
- le précompte immobilier de l'année T-1, déduction faite de la réduction de précompte immobilier remboursable aux locataires figurant sur l'avertissement extrait de rôle de la société;
- la contribution forfaitaire, pour l'année T-1, visant à couvrir les frais de fonctionnement de la Société wallonne, conformément à l'article 135, §3 du Code;
- la quote-part de la société, pour l'année T-1, au Fonds de solidarité visé à l'article 172 du Code dont est déduit le montant de l'allocation de solidarité, pour l'année T-1, versé à la société en exécution de l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 novembre 1997 relatif à l'octroi d'allocations de solidarité en faveur des locataires de logements gérés par les sociétés de logement de service public;
- toute autre dépense, justifiée par facture, payée par le compte courant à la demande de la société.

Ce montant est diminué:

- du montant des « abattements pour enfants à charge » versé sur le compte courant;
- du montant des « primes à l'acquisition » versé sur le compte courant;
- du montant des « primes allocation déménagement et loyer » versé sur le compte courant;
- du montant des produits nets de la cession de droits réels versé sur le compte courant.

§2. À la demande de la Société wallonne, la société lui communique les avertissements extraits de rôle du précompte immobilier qu'elle a payé pour l'année T-1.

Art. 5.

§1^{er}. Avant le 31 décembre de l'année T-1, la société présentant des difficultés financières peut introduire auprès de la Société wallonne une demande motivée de dispense partielle ou totale d'alimenter son compte à concurrence des montants prévus à l'article 4 du présent arrêté. La demande est basée sur le budget de la société, visé par le commissaire de la Société wallonne du Logement.

La société peut être entendue.

§2. Le conseil d'administration de la Société wallonne peut accorder la dispense visée au §1^{er}.

Art. 6.

Au plus tard le 31 mars de l'année T, la Société wallonne communique à la société sa décision quant au montant minimal à verser pour l'année T sur le compte courant. Le montant, visé à l'article 5, peut être revu sur la base de l'exécution du budget dans le délai prévu à l'article 13 du présent arrêté au plus tard le 31 mai de l'année T+1.

Section 3**De la trésorerie propre de la société****Art. 7.**

Au cours de l'année T, la trésorerie propre d'une société ne peut dépasser, le dernier jour de chaque mois, plus de deux fois sur l'exercice, 7,5 % du chiffre d'affaires de:

- l'année T-2 pour les mois de janvier à juin de l'année T;
- l'année T-1 pour les mois de juillet à décembre de l'année T.

Section 4**De l'affectation des produits nets de la cession de droits réels****Art. 8.**

Le versement des produits nets de la cession de droits réels d'un bien immobilier peut être effectué sur un compte détenu par la société auprès d'une institution bancaire.

Sans préjudice de l'application de l'article 9, alinéa 2 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2007 relatif à l'octroi par la Société wallonne du Logement d'une aide aux sociétés de logement de service public en vue de la création de logements sociaux et de l'article 12, alinéa 2 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2007 relatif à l'octroi par la Société wallonne du Logement d'une aide aux sociétés de logement de service public en vue de la création de logements moyens, le produit net de la cession est affecté, selon un programme des travaux à effectuer par la société, selon l'ordre suivant:

- à la pérennisation du parc locatif;
- à l'amélioration du confort des locataires;
- à la création de logements;
- à l'amélioration des abords des logements dont elle est propriétaire.

Chapitre III**Contrôles****Art. 9.**

La société communique à la Société wallonne, au plus tard le dernier jour du mois qui suit le mois concerné, la situation mensuelle de trésorerie du mois précédent conformément au formulaire « Situation mensuelle de trésorerie » déterminé par la Société wallonne et approuvé par le Ministre.

La Société wallonne du Logement détermine le montant des frais administratifs en cas de lettre de rappel pour le non envoi dans les délais impartis. Ce montant est prélevé d'office par la Société wallonne du compte courant de la société.

Chapitre IV Sanctions

Art. 10.

§1^{er}. Sans préjudice de l'article 174 du Code, si la société dispose d'une trésorerie propre dépassant, plus de deux fois au cours de l'année T, 7,5 % des chiffres d'affaires visés à l'article 7 du présent arrêté, la Société wallonne procède à un prélèvement du compte courant de la société, au plus tard le 31 mars de l'année T+1.

§2. Le montant du prélèvement correspond au total des montants des dépassements visés à l'article 7 du présent arrêté, multiplié par un taux d'intérêt.

Le taux d'intérêt correspond au « prime rate » des banques belges à 1 an en vigueur au 1^{er} janvier de l'année T+1, majoré de 300 points de base.

Chapitre V Dispositions abrogatoires et finales

Art. 11.

L'article 2 de l'annexe 1^{re} de l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 8 septembre 1988 établissant les conditions d'agrément, les règles de gestion et les modalités de contrôle des sociétés immobilières de service public est abrogé.

Art. 12.

Le présent arrêté entre en vigueur le jour de sa publication au *Moniteur belge*.

Art. 13.

Le Ministre du Logement est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Namur, le 23 avril 2009.

Le Ministre-Président,

R. DEMOTTE

Le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial,

A. ANTOINE