

**20 mai 1999**

## **Arrêté du Gouvernement wallon relatif à la lutte contre l'inoccupation des logements**

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon du Logement, notamment les articles 80 à 85 (*soit, les articles 80, 81, 82, 83, 84 et 85*)

;

Considérant que l'avis de la Société wallonne du Logement a été demandé dans le délai de trente jours et donné le 22 mars 1999;

Considérant que l'ensemble des dispositions du Code entre en vigueur le 1<sup>er</sup> mars 1999;

Vu l'avis du Conseil supérieur des villes, communes et provinces de la Région wallonne, donné le 23 mars 1999;

Vu la délibération du Gouvernement du 1<sup>er</sup> avril 1999 sur la demande d'avis dans le délai d'un mois;

Vu l'avis du Conseil d'Etat, donné le 3 mai 1999, en application de l'article 84, alinéa 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat;

Sur la proposition du Ministre de l'Action sociale, du Logement et de la Santé;

Après délibération,

Arrête:

### **Chapitre premier**

#### **De l'inoccupation d'un logement**

##### **Art. 1<sup>er</sup>.**

Pour l'application de l'article 80, alinéa 2, 3<sup>o</sup>, du Code wallon du Logement, la consommation minimale est fixée comme suit:

1<sup>o</sup> la consommation d'eau est fixée à cinq m<sup>3</sup>;

2<sup>o</sup> la consommation d'électricité est fixée à 10 Kwh.

Cet article a été annulé par l'arrêt n<sup>o</sup> 103.466 du Conseil d'Etat du 8 février 2002.

### **Chapitre II**

#### **Du mandat de gestion**

##### **Art. 2.**

Le mandat de gestion conclu entre l'opérateur immobilier et les titulaires de droits réels stipule que ceux-ci donnent pouvoir à l'opérateur immobilier de gérer et d'administrer un logement conformément aux clauses du modèle-type en [annexe](#) et, notamment:

1<sup>o</sup> de procéder ou de faire procéder, avant son occupation, à tous les travaux de réhabilitation et de restructuration assurant la salubrité du logement conformément à l'annexe 1 de l'arrêté du 11 février 1999 déterminant les critères de salubrité, le caractère améliorable ou non des logements ainsi que les critères d'octroi des subventions.

Toutefois, si ces travaux font l'objet d'une subvention régionale l'annexe 2 de l'arrêté visé à l'alinéa 1<sup>er</sup> s'applique;

2<sup>o</sup> de réaliser ou de faire réaliser les autres travaux stipulés dans le contrat de mandat ou son annexe.

##### **Art. 3.**

Un état des lieux contradictoire avant et après la réalisation des travaux visés à l'article [3](#) est établi à l'initiative de l'opérateur immobilier et à frais communs.

**Art. 4.**

Le contrat ou son annexe mentionne à titre indicatif les délais de réalisation des travaux.

Une convention annexée au contrat de mandat précise soit la liste des entrepreneurs à consulter, soit le mode de consultation des entrepreneurs, lorsque les travaux ne peuvent être réalisés par l'opérateur immobilier.

**Art. 5.**

Les frais de gestion à charge des titulaires de droits réels sont fixés à huit pour cent du montant des loyers exigibles. Ils sont réduits à quatre pour cent en cas de vide locatif.

Les frais sont payables à la date anniversaire de la signature du contrat de mandat.

**Art. 6.**

Le contrat de mandat stipule sa durée, en tenant compte du coût et de l'ampleur des travaux nécessaires pour rendre le logement salubre.

Les parties conviennent des modalités de remboursement du coût des travaux et des frais exposés par l'opérateur, durant l'exécution du contrat de mandat ou à l'échéance du contrat de mandat.

### **Chapitre III**

#### **De la gestion dans le cadre de la procédure judiciaire**

**Art. 7.**

Avant l'occupation du logement, l'opérateur immobilier procède ou fait procéder aux travaux de réhabilitation ou de restructuration assurant la salubrité du logement conformément à l'annexe 1 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 11 février 1999 déterminant les critères de salubrité, le caractère améliorable ou non des logements ainsi que les critères d'octroi des subventions.

Toutefois, si ces travaux font l'objet de subventions de la Région, les normes visées à l'annexe 2 de l'arrêté visé à l'alinéa 1<sup>er</sup> s'appliquent.

**Art. 8.**

Pour l'application des dispositions de l'article 85, alinéa 2, 2° à 4°:

1° la Société wallonne du Logement et la société de logement de service public sont soumises aux dispositions adoptées en vertu de l'article 94, §1<sup>er</sup>, alinéa 2, du Code wallon du Logement;

2° les autres opérateurs immobiliers:

a) admettent en qualité de locataires des ménages en état de précarité au sens de l'article 1<sup>er</sup>, 4°, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 17 mars 1999 portant agrément d'agences immobilières sociales;

b) déterminent leurs règles objectives concernant le mode de calcul des loyers à appliquer.

Cet article a été annulé par l'arrêt n°103.466 du Conseil d'Etat du 8 février 2002.

### **Chapitre IV**

#### **Dispositions relatives au contrôle des opérateurs immobiliers**

**Art. 9.**

Lorsqu'un opérateur immobilier gère ou loue un ou plusieurs logements en vertu des articles 80 ou 83 du Code wallon du Logement, il présente un rapport financier aux titulaires de droits réels aux conditions fixées par l'article 83, §5, du Code wallon du Logement.

Le rapport financier fait état de l'ensemble des opérations, des avoirs et des droits de toute nature, des dettes, obligations et engagements de toute nature.

**Art. 10.**

Les sommes versées par les locataires, les sous-locataires ou les anciens occupants à l'opérateur immobilier sont affectées:

1° au remboursement ou au financement de travaux;

2° aux charges, ou à leur provision, résultant de l'exécution du mandat de gestion, de l'occupation du logement ou du vide locatif.

**Art. 11.**

Les dépenses de l'opérateur immobilier sont comptabilisées par nature. Celui-ci tient une comptabilité distincte pour chaque logement, groupe de logements ou ensemble de logements.

**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 20 mai 1999.

Le Ministre-Président du Gouvernement wallon, chargé de l'Economie, du Commerce extérieur, des P.M.  
E, du Tourisme et du Patrimoine,

R. COLLIGNON

Le Ministre de l'Action sociale, du Logement et de la Santé,

W. TAMINIAUX

**MANDAT-TYPE DE GESTION**

En application de l'article 80 du Code wallon du Logement et de l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 mai 1999 relatif à la lutte contre l'inoccupation des logements;

Considérant... [antécédents complets de la procédure suivie]

Considérant...

le(s) soussigné(s), détenteur(s) de droit(s) réel(s).....

ci-après dénommé(s) « le mandant »,

convien(t) (nent) par la présente de constituer pour mandataire spécial, l'opérateur immobilier représenté par.....

en vertu de [dispositions d'habilitation].....  
auquel il(s) donne(nt) pouvoir de, pour leur compte et en leur nom, gérer et administrer un logement sis à  
.....

#### Article 1<sup>er</sup>. Pouvoirs de l'opérateur immobilier

Le mandant donne notamment pouvoir à l'opérateur immobilier, pendant toute la durée du contrat:  
de passer tout bail et contrat de location aux personnes pour la durée, dans les formes, pour le loyer et  
sous les charges et conditions que l'opérateur immobilier déterminera, étant expressément stipulé que:

le loyer se situera dans la fourchette suivante de prix.....

l'opérateur immobilier effectue ou fait réaliser les travaux décrits dans le contrat conformément à  
l'article 2 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 mai 1999 relatif à la lutte contre l'inoccupation des  
logements;

c) l'opérateur immobilier a la faculté de proroger, renouveler, résilier, avec ou sans indemnité, tous les  
baux, autoriser toutes les cessions de bail et sous-locations, donner et accepter tous les congés, dresser  
tous les états des lieux;

le propriétaire renonce à son droit visé à l'article 3, §4, de la loi du 20 février 1991, modifiant et  
complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer, de résilier le bail sans motif;

2° de recevoir tous les loyers échus ou à échoir, et toutes les sommes qui pourraient être dues au mandant  
par d'anciens locataires ou occupants ou pour toutes les autres causes liées à la gestion de l'immeuble,  
jusqu'à remboursement complet:

du coût des travaux réalisés par l'opérateur;

des frais relatifs aux charges d'entretien incombant aux titulaires de droits réels calculés soit  
forfaitairement soit sur la base des pièces justificatives (1);

des frais de gestion calculés conformément aux dispositions de l'article 5 de l'arrêté du Gouvernement  
wallon du 20 mai 1999 relatif à la lutte contre l'inoccupation des logements;

3° outre les travaux à réaliser au 1°, b), du présent contrat, et moyennant autorisation préalable et écrite  
du mandant, procéder ou faire procéder, à la charge dudit mandant, à toute réparation, construction,  
amélioration nécessaire ou utile qui lui incombent et passer à ces fins contrat avec toute personne  
physique ou morale;

4° exiger des locataires les réparations à leur charge;

5° recevoir et gérer la garantie locative et en obtenir la libération.

Le mandant donne pouvoir à l'opérateur immobilier, pendant toute la durée du contrat de mandat:

1° de passer tous les marchés et les contrats pour la couverture des risques contre l'incendie et des autres  
risques, pour l'entretien, l'éclairage du logement, l'abonnement aux distributeurs d'eau, de gaz ou  
d'électricité et pour tous les autres objets, renouveler ou résilier les marchés et les autres contrats existant  
éventuellement;

2° de payer ce qui pourrait être dû en vertu du 2°;

3° de faire toutes les demandes de dégrèvement ou en réduction de taxes et contributions, présenter à cet  
effet toute requête, recevoir toute somme restituée;

4° de représenter le mandant auprès de toutes les autorités administratives, accomplir toutes les formalités  
requises pour l'obtention du permis de location requis en vertu du Code wallon du logement et pour  
l'obtention des aides aux personnes physiques;

5° de donner ou retirer quittance et décharge de toutes les sommes reçues ou payées; d'opérer le retrait de  
toutes les sommes consignées; de remettre tous les titres et pièces, d'en donner ou retirer décharge;

6° d'exercer toutes les poursuites, saisies, contraintes et diligences nécessaires, citer et comparaître au  
nom et pour compte du mandant devant tous les tribunaux et cours, tant en demandant qu'en défendant,  
d'obtenir et de mettre à exécution les jugements et arrêts;

7° de passer et de signer tous les actes, procès-verbaux et pièces, élire domicile, et plus généralement  
d'exercer les droits conférés par la législation relative aux baux à loyer, notamment:

de proroger, de renouveler, de résilier avec ou sans indemnité, tous les baux;

d'autoriser toutes les cessions de baux et sous-locations;

de donner et accepter tous les congés.

(1) Biffer la mention inutile

Article 2. - Travaux à réaliser

Le mandant autorise expressément l'opérateur immobilier à effectuer ou faire effectuer, à ses frais, les travaux décrits ci-après:

Détails des travaux à réaliser	Délais
Travaux nécessaires à la salubrité .....	
Autres travaux .....	

Article 3. - Durée du contrat

Le présent mandat est consenti et accepté pour une durée de ....., prenant cours le....., finissant de plein droit le .....

Toutefois, le contrat de mandat peut être résilié moyennant un préavis de trois mois:

si en cours d'exécution l'un des détenteurs de droits réels vient à ne plus disposer lui-même d'un logement pouvant lui servir de résidence principale, en justifiant de son intention d'occuper le bien personnellement et effectivement;

si le détenteur de droits réels souhaite faire occuper l'immeuble par son conjoint, leurs descendants, ascendants et enfants adoptifs, ainsi que leurs collatéraux jusqu'au troisième degré, à condition que ces personnes ne disposent pas elles-mêmes d'un logement pouvant leur servir de résidence principale.

Article 4. - Clauses particulières

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

Le présent contrat contient .... annexe(s) faisant partie intégrante du contrat.

Approuvé la rature de..... lignes et de..... mots, répertoriés nuls.

Le présent contrat et son (ses) annexe(s) est (sont) établi(s) en autant d'exemplaires que de parties au contrat, chacune reconnaissant en avoir reçu un exemplaire original.

(mention obligatoire: Lu et approuvé)

Signature des parties

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement wallon du 20 mai 1999 relatif à la lutte contre l'inoccupation des logements.

Namur, le 20 mai 1999.

Le Ministre-Président du Gouvernement wallon, chargé de l'Economie, du Commerce extérieur,  
des P.M.E., du Tourisme et du Patrimoine,

R. COLLIGNON

Le Ministre de l'Action sociale, du Logement et de la Santé,

W. TAMINIAUX