

05 décembre 2008

Arrêté du Gouvernement wallon relatif à la cession et à l'acquisition de droits réels d'un bien immobilier par une société de logement de service public

Modifié par :
- l'AGW du [18 janvier 2024](#).

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon du Logement, institué par le décret du 29 octobre 1998, notamment les articles 94, §2, 131, 2° et 3°, 133, 163, §1, 3°, 190 et 203;

Vu l'avis de la Société wallonne du Logement, donné le 7 juillet 2008;

Vu l'avis du Conseil supérieur des Villes, Communes et Provinces de la Région wallonne, donné le 2 juillet 2008;

Vu l'avis n° 45.268/4 du Conseil d'État, donné le 28 octobre 2008, en application de l'article 84, §1^{er}, alinéa 1^{er}, 1°, des lois coordonnées sur le Conseil d'État;

Sur la proposition du Ministre du Logement,

Arrête:

Chapitre premier Définition

Art. 1^{er}.

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

1° Code: le Code wallon du Logement;

2° Ministre: le Ministre du Logement;

3° Société wallonne: la Société wallonne du Logement;

4° société: la société de logement de service public;

5° locataire: le locataire au sens de l'article 1^{er}, 7° de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public;

6° candidat locataire: le ménage dont la candidature à l'attribution d'un logement respecte les conditions et modalités de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public;

7° (*le bien immobilier : tout logement, habitation légère, terrain, à l'exception de l'assiette des voiries, garages, bâtiments ou locaux divers sur lesquels une société de logement de service public détient un droit réel ; - AGW du 18 janvier 2024, art.1*) ;

8° cession: toute cession de droits réels;

9° acquisition: toute acquisition de droits réels;

10° revenus: revenus annuels imposables globalement de l'avant dernière année précédant la cession ou l'acquisition.

(11° la plus-value financière : le prix de la cession de droits réels sur un bien immobilier détenu par une société de logement de service public, autorisée par la Société wallonne en application de l'article 163, § 1^{er}, 3°, du Code wallon de l'Habitation durable ou dans le cadre d'un programme de ventes, déduction faite du solde des avances telles que prévues au chapitre IV de l'arrêté ministériel du 8 mars 2014 portant approbation du règlement des avances de la Société wallonne.

12° le loyer minimum : le montant reprenant les frais incompressibles supportés par la société pour le logement que sont l'indemnité forfaitaire due à la Société wallonne, l'assurance incendie, la rémunération de base des employés de la société, le précompte immobilier ainsi que les intérêts relatifs au préfinancement de l'opération de création du logement, l'ensemble des frais de gestion et d'entretien courant, réalisés sur le logement par la société et l'ensemble des charges privatives et communes non récupérables auprès du locataire.

13° la valeur locative standardisée : le montant équivalent à nonante-cinq pour cent du loyer plancher issu de la grille indicative des loyers visée à l'article 89 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

14° terrain résiduel : terrain non urbanisable pour la création d'un ou plusieurs logements. - AGW du 18 janvier 2024, art.1)

Chapitre II Principes généraux

Art. 2.

§1^{er}. L'estimation d'un bien immobilier est sollicitée auprès du Comité d'acquisition d'immeubles, (...) - AGW du 18 janvier 2024, art.2) auprès d'un notaire ou dans le respect de la réglementation sur les marchés publics, auprès d'un géomètre expert immobilier inscrit au tableau tenu par le Conseil fédéral des géomètres-experts ou d'un architecte inscrit à l'ordre des architectes.

L'estimation ne peut dater de plus d'un an (à partir de la décision définitive d'acquisition ou de cession de droits réels - AGW du 18 janvier 2024, art.2).

(Sur demande dûment motivée de la société auprès de la Société wallonne, le délai visé à l'alinéa précédent peut être prolongé pour une période d'un an. - AGW du 18 janvier 2024, art.2).

§2. À l'exception des cessions visées aux articles [7](#) , [8. §1^{er}](#) , [11](#) et [12. §1^{er}](#) du présent arrêté, le prix de cession d'un bien immobilier ne peut être inférieur à l'estimation du bien tenant compte, le cas échéant, des travaux de conservation ou d'amélioration effectués par le locataire avec l'accord de la société, justifiés par la production de pièces probantes.

Le prix de cession d'un bien immobilier ne peut, (sauf motivation - AGW du 18 janvier 2024, art.2), être inférieur à son prix de revient comptable.

Art. 3.

À l'exception des cessions visées à l'article [8. §§2 et 3](#) , à l'article [12](#) et à l'article [13](#) du présent arrêté, un cahier des charges contenant les clauses et conditions générales de cession, est annexé à tout acte de cession.

Le cahier des charges est établi par la Société wallonne et approuvé par le Ministre.

Ce cahier reprend notamment une clause de non propriété en pleine propriété ou en usufruit d'un autre logement sauf s'il s'agit d'un logement non améliorable, inhabitable ou inadapté, une clause de non aliénation, un engagement d'occupation personnelle pendant une période de dix ans minimum, un droit de préemption ou de réméré au profit de la société, une obligation de maintenir l'affectation du logement pendant dix ans et les sanctions en cas de non-respect des engagements contractuels.

Art. 4.

Sauf application (des articles 7 à 9/1, 12 et 13 du présent arrêté - AGW du 18 janvier 2024, art.3), les revenus des candidats acquéreurs ne peuvent dépasser, au moment de l'inscription de la candidature, le montant des revenus visés dans les règlements des prêts hypothécaires de la Société wallonne du Crédit social et du Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie approuvés par le Gouvernement.

(Si les revenus de l'année en cours diffèrent d'au moins quinze pourcent de ceux pris en considération au moment du dépôt de la candidature, calculés sur une base annuelle, les revenus de l'année en cours sont pris en considération

Pour être prise en compte, toute personne qui se porte acquéreuse d'un logement occupé, inoccupé, construit pour la vente ou d'un terrain dépose une candidature complète, à l'exception de toute personne qui se porte acquéreuse en application de l'article 8, § 3.

Est considérée comme complète, la candidature comprenant une attestation de non-propriété en pleine propriété ou en usufruit d'un autre logement et le dernier avertissement extrait de rôle justifiant des revenus. - AGW du 18 janvier 2024, art.3)

Art. 5.

§1^{er}. Préalablement à la cession, la société informe la commune sur le territoire de laquelle le bien est à vendre, en en précisant les références cadastrales, le prix, les conditions relatives aux acquéreurs et la date estimée de la cession.

§2. Les données reprises dans l'acte de cession sont transmises pour information à la Société wallonne après chaque cession ou après chaque acquisition d'un bien immobilier, sur la base d'un modèle de document établi par la Société wallonne et approuvé par le Ministre.

Chapitre III Cession de logements et des terrains

Section première Programme de cession

Art. 6.

(§ 1^{er}. Le conseil d'administration de la société établit un programme pluriannuel de cession de logements et de terrains visés à l'article 12 portant sur trois années et le transmet pour information à la commune.

Le programme de cession est motivé par la société sur la base de contraintes d'aménagement du territoire, de critères sociaux, environnementaux et économiques. Cette motivation respecte les objectifs et les priorités définis par le Gouvernement.

La Société wallonne autorise chaque programme de cession. Elle veillera tout particulièrement à assurer un équilibre entre l'objectif de soutien à l'accès à la propriété et l'atteinte des objectifs quantitatifs du Gouvernement en termes de logements d'utilité publique locatifs.

Le programme de cession comprend la liste des biens immobiliers, leur type, leur localisation ainsi que la proposition détaillée d'affectation de la plus-value financière.

§ 2. *Sans préjudice de l'article 8, alinéa 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 24 novembre 2021 relatif à l'octroi par la Société wallonne d'une aide aux sociétés en vue de la création de logements d'utilité publique, le produit d'une vente est porté au crédit d'un compte de dépôt spécial ouvert à la Société wallonne au nom de la société venderesse.*

La société venderesse réinvestit la plus-value financière, avec l'autorisation de la Société wallonne, selon un programme des travaux à effectuer par ladite société et qui comprend les dépenses immobilières suivantes :

1° la création de logements ;

2° la pérennisation du parc locatif ;

3° la reconstitution des ressources foncières ;

4° l'amélioration du confort des locataires ;

5° l'amélioration des abords des logements dont la société est propriétaire.

§ 3. *Un avenant relatif à la cession envisagée de logements ou de terrains non repris au programme de*

cession visé au paragraphe 1^{er} en cours d'exécution est transmis à la Société wallonne pour autorisation. Préalablement à leur cession, les logements ou terrains non repris dans un programme visé au paragraphe 1^{er} font également l'objet d'une information à la commune. - AGW du 18 janvier 2024, art.4)

Section 2

Cession de logements occupés

Art. 7.

La cession du logement est proposée au locataire occupant le bien, *(qu'il en ait fait la demande ou non, - AGW du 18 janvier 2024, art.5)* au prix fixé par la société.

Si le locataire occupant n'est pas candidat à l'acquisition du bien qu'il occupe, le logement ne peut être cédé tant qu'il n'aura pas été libéré.

Section 3

Cession de logements inoccupés

Art. 8.

§1^{er}. La cession du logement inoccupé est proposée au prix fixé par la société, sur la base de mesures de publicité adéquates arrêtées par la société, par priorité, dans l'ordre suivant:

- au locataire de la société qui a remis la meilleure offre de prix entre les mains de la société;
- au candidat locataire de la société qui a remis la meilleure offre de prix entre les mains de la société;
- à un locataire d'une autre société de logement qui a remis la meilleure offre de prix entre les mains de la société;
- à un candidat locataire d'une autre société qui a remis la meilleure offre de prix entre les mains de la société.

Le commissaire de la Société wallonne auprès de la société, visé à l'article 166 du Code, est invité à la séance d'ouverture des offres organisée par la société.

La publicité visée à l'alinéa 1^{er} est notamment assurée par une publication du descriptif des logements inoccupés mis en vente sur le site internet de la Société wallonne.

§2. Si aucun candidat acquéreur visé au §1^{er} n'a été recensé, la cession du logement est proposée en priorité aux pouvoirs locaux et aux régies autonomes compétents sur la commune où le logement est situé ((...) - AGW du 18 janvier 2024, art.6). L'affectation publique du logement est imposée pendant dix ans dans l'acte de cession.

§3. Si aucun candidat acquéreur visé au §1^{er} n'a été recensé ou à défaut pour un pouvoir local ou une régie autonome d'avoir marqué son accord sur l'acquisition du logement dans les trois mois de la proposition ou s'il s'agit d'un groupe de logements ne pouvant être cédés séparément, la cession du logement ou du groupe de logements est proposée à toute autre personne physique ou morale, de droit privé, qui aura remis la meilleure offre de prix après mise en concurrence sur la base de mesures de publicité adéquates arrêtées par la société, sans que les conditions de revenus ou de non propriété ne soient requises.

(§ 4. Sur demande motivée par la société, la Société wallonne, peut octroyer une dérogation à l'ordre de priorité des paragraphes 1 à 3 pour vendre prioritairement aux pouvoirs locaux et aux régies communales autonomes compétents sur la commune où sont situés les logements. - AGW du 18 janvier 2024, art.6).

Section 4

Cession de logements construits pour la vente

Art. 9.

(§ 1^{er}. La cession d'un logement construit pour la vente est proposée au prix fixé par la société sur la base de mesures de publicité adéquates. La publicité est assurée par une publication du descriptif des logements inoccupés mis en vente sur le site internet de la Société wallonne.

La société fixe le prix de cession, celui-ci ne peut pas être inférieur au prix de revient comptable, sauf autorisation de la Société wallonne.

§ 2. La cession est proposée par priorité et par ordre chronologique d'inscription dans l'ordre suivant :

- 1° à des personnes ayant des revenus visés à l'article 4, alinéa 3 ;
- 2° à des personnes ayant des revenus visés à l'article 4, alinéa 3, et souhaitant conclure un contrat de bail avec option d'achat conformément aux dispositions de l'article 10 ;
- 3° à défaut d'un candidat acquéreur après douze mois de la mise en vente, à des personnes qui ont des revenus visés à l'article 4, § 1^{er}, majorés de vingt pour cent ;
- 4° à défaut d'un acquéreur visé aux 1° à 3° après dix-huit mois de la mise en vente, à des personnes sans limite de revenus mais qui respectent les conditions patrimoniales d'accès au logement d'utilité publique visées à l'article 1^{er}, 29°, 30° et 31° du Code wallon de l'Habitation durable et qui ont remis la meilleure offre de prix entre les mains de la société.

Si aucun candidat acquéreur n'a été recensé endéans les vingt-quatre mois de la mise en vente, le logement est intégré dans le patrimoine locatif de la société et bénéficie alors automatiquement des avances consenties par la Société wallonne pour la création de logements d'utilité publique telles que prévues au chapitre II, section 1^{ère} de l'arrêté ministériel du 8 mars 2004 portant approbation du règlement des avances de la Société wallonne du logement ou d'une mise de fonds propres via les disponibilités de la société. - AGW du 18 janvier 2024, art.7).

Art. 9/1.

(§ 1^{er}. *Le contrat de location avec option d'achat porte sur une durée maximale de neuf ans.*

Au moment de la conclusion du contrat, le ménage dispose de revenus visés à l'article 4, alinéa 3, et supérieurs à 3,33 fois le montant du loyer visé au paragraphe 2.

§ 2. *Préalablement à la mise en location, la société fixe dans le contrat de bail avec option d'achat les éléments suivants relatifs au logement :*

- 1° *le prix de vente du logement et la variation éventuelle de celui-ci liée à la répercussion de la T.V.A. en cas de vente intervenant au-delà du 31 décembre de la deuxième année suivant celle de la première occupation du bien ;*
- 2° *le montant de la valeur locative standardisée ;*
- 3° *le montant du loyer à verser durant la période de location, lequel ne peut pas être inférieur à la valeur locative standardisée, ni excéder cent-vingt pour cent de celle-ci ;*
- 4° *le montant du loyer minimum.*

Les montants visés aux 2°, 3° et 4° du 1^{er} alinéa sont indexés conformément à l'article 26 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

Le loyer minimum comprend les frais incompressibles supportés par la société que sont l'indemnité forfaitaire due à la Société wallonne, l'assurance incendie, la rémunération de base des employés de la société, le précompte immobilier ainsi que les intérêts relatifs au préfinancement de l'opération de création du logement visé au paragraphe 1^{er}, l'ensemble des frais de gestion et d'entretien courant réalisés sur le logement par la société et l'ensemble des charges privatives et communes non récupérables auprès du locataire.

§ 3. *Si le locataire lève l'option d'achat, la société rétrocède la différence mensuelle cumulée entre le loyer payé et le loyer minimum. Cette somme est productive d'intérêts nets au bénéfice du locataire et calculée conformément à l'article 7 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 relatif aux*

garanties locatives pour les logements donnés en location par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public.

§ 4. Si le locataire n'achète pas le logement dans les conditions et délais prescrits par le contrat, la société conserve le logement et l'intègre dans son parc de logements à loyer d'équilibre tels que visés au Titre IV de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public.

Elle rétrocède au locataire la différence mensuelle cumulée entre le loyer payé et le loyer demandé par la société pour ce logement à loyer d'équilibre déduction faite du montant couvrant les éventuels dégâts locatifs ou impayés de loyer. Cette somme est productive d'intérêts nets au bénéfice du locataire et calculée conformément à l'article 7 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 relatif aux garanties locatives pour les logements donnés en location par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public.

§ 5. Sans préjudice des paragraphes 1^{er} à 4, les relations entre la société et le locataire sont régies par le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

§ 6. La société dépose mensuellement sur un compte spécifique ouvert auprès de la Société wallonne, le différentiel entre le loyer payé et le loyer minimum.

Ce montant est :

1° productif d'intérêts nets calculés conformément à l'article 7 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 relatif aux garanties locatives pour les logements donnés en location par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public ;

2° restitué à la société à la levée ou à la fin du délai prescrit de l'option d'achat. - AGW du 18 janvier 2024, art.8).

Section 5 Dispositions spécifiques

Art. 10.

§1^{er}. Le logement affecté au logement de transit ou d'insertion ne peut être cédé.

Les logements ayant bénéficié d'une aide en vertu des articles 54 et 58 du Code ne peuvent être cédés au plus tôt qu'à la fin de la huitième année à dater de leur première occupation.

§2. (Par dérogation aux paragraphes 2, le ministre peut autoriser la société à vendre aux locataires les logements ayant bénéficié d'une aide régionale, au plus tôt à la fin de la huitième année à dater de la première occupation.

§ 4. Le montant à rembourser par la société pour le ou les logements concernés, en cas de non-respect des conditions visées aux paragraphes 2 est fixé par la formule suivante :

$$R = (1 - (D/a)^2) \times M$$

où :

R = le montant du remboursement ;

D = la durée, en années, pendant laquelle les conditions ont été respectées ;

a = la période d'amortissement ;

M = le montant de la subvention.

La sanction prévue à l'alinéa 1^{er} n'est pas d'application en cas de vente visée au paragraphe 3. - AGW du 18 janvier 2024, art.9).

Section 6 Cession de terrains

Art. 11.

La cession de terrains équipés à bâtir dans un lotissement est proposée, sur la base de mesures de publicité adéquates arrêtées par la société, à des personnes ayant des revenus visés à l'article 4 du présent arrêté, par ordre chronologique de l'inscription de leurs candidatures.

(La publicité est assurée par une publication du descriptif des parcelles de terrain équipées mises en vente sur le site internet de la Société wallonne. - AGW du 18 janvier 2024, art.10).

À cet effet, la société tient, par lotissement, un registre de candidatures mentionnant la date de l'inscription des candidatures, réputées complètes par la société.

La société fixe le prix de cession.

Elle ouvre le registre de candidatures à la date où le prix de cession est fixé.

Est considérée comme complète, la candidature comprenant une attestation de non propriété en pleine propriété ou en usufruit d'un autre logement et le dernier avertissement extrait de rôle justifiant des revenus.

Art. 12.

§1^{er}. La cession de terrains autres que ceux visés à l'article 11 (*les terrains résiduels ou - AGW du 18 janvier 2024, art.11*) du présent arrêté est proposée en priorité à la Société wallonne, aux pouvoirs locaux et aux régies autonomes compétents sur la commune où le terrain est situé, la décision étant motivée au regard de l'intérêt général. L'affectation publique du terrain est imposée pendant dix ans dans l'acte de cession.

§2. À défaut pour la Société wallonne, un pouvoir local ou une régie autonome d'avoir marqué son accord sur l'acquisition du terrain visé au §1^{er} dans les trois mois de la proposition, la cession du terrain est proposée à toute personne physique ou morale (...) - *AGW du 18 janvier 2024, art.11*) qui aura remis la meilleure offre après mise en concurrence sur la base de mesures de publicité adéquates arrêtées par la société, sans que les conditions de revenus ou de non propriété ne soient requises.

(§ 3. La cession d'un terrain résiduel est proposée à toute personne physique ou morale qui dispose d'un droit réel sur un terrain contigu. Le terrain est cédé à la personne qui a remis la meilleure offre. - AGW du 18 janvier 2024, art.11)

Chapitre IV Autres cessions

Art. 13.

(La cession d'un bien immobilier, autre qu'un logement ou un terrain, est proposée en priorité à toute personne physique ou morale qui occupe le bien depuis au moins cinq ans.

Le prix de mise en vente du bien est fixé sur base d'une estimation telle que définie à l'article 2, § 1^{er}.

A défaut, la cession est proposée à la personne qui a remis la meilleure offre de prix après mise en concurrence sur la base de mesures de publicité adéquates arrêtées par la société de logement de service public. En ce cas, les conditions de revenus ou de non-propiété ne sont pas requises. - AGW du 18 janvier 2024, art.12)

Chapitre V Acquisition d'un bien immobilier

Art. 14.

En cas d'acquisition d'un bien immobilier, la société assortit sa décision d'une motivation relative au projet d'opération immobilière, au mode de financement, au caractère d'utilité publique de l'opération ou, en cas d'acquisition à un prix supérieur à l'estimation, à la rentabilité économique du projet à terme.

Chapitre VI
Dispositions finales

Art. 15.

La Société wallonne du Logement transmet le cahier des charges visé à l'article 3 ainsi que le modèle de document reprenant les données de l'acte de cession visé à l'article 5 du présent arrêté à l'approbation du Ministre dans les trois mois qui suivent le mois de la date de l'entrée en vigueur du présent arrêté

Art. 16.

Le présent arrêté entre en vigueur le 1^{er} janvier 2009.

Art. 17.

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

Namur, le 05 décembre 2008.

Le Ministre-Président,

R. DEMOTTE

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

A. ANTOINE