

02 mai 2019

Décret modifiant le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable et le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation

Session 2018-2019.

Documents du Parlement wallon, [1313 \(2018-2019\) Nos 1 à 3](#).

Compte rendu intégral, séance plénière du 30 avril 2019.

Discussion.

Vote.

NDLR : La Cour constitutionnelle annule l'article 18 du décret de la Région wallonne du 2 mai 2019 « modifiant le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable et le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation » en ce qu'il confère un effet rétroactif à l'article 16 de ce décret (Arrêt n° [37/2021](#))

Le Parlement wallon a adopté et Nous, Gouvernement wallon, sanctionnons ce qui suit :

Chapitre I^{er}

Dispositions modifiant le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable

Art. 1^{er}.

L'article 30 du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable, abrogé par le décret du 1^{er} juin 2017 modifiant le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable, est rétabli dans la rédaction suivante :

« Art. 30. Le logement d'utilité publique appartenant à une commune ou un CPAS qui n'a pas bénéficié d'une aide en vue de sa création ou de sa rénovation en tant que logement de transit et le logement d'utilité publique appartenant à une commune ou un CPAS autre que le logement de transit qui a bénéficié d'une aide pour sa création ou sa rénovation et dont la durée d'affectation imposée est arrivée à terme peut être reconnu en tant que logement de transit selon les modalités déterminées par le Gouvernement. ».

Art. 2.

L'article 31 du même Code, abrogé par le décret du 1^{er} juin 2017 modifiant le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable, est rétabli dans la rédaction suivante :

« Art. 31. Lorsqu'une aide est octroyée à une personne morale en exécution du programme visé à l'article 188, l'octroi de l'aide, pour les opérations visées à l'article 29, § 1^{er}, 1^o, est subordonnée au respect des conditions suivantes :

1^o La personne morale soumet, pour approbation, l'avant-projet urbanistique et architectural relatif à la conception des logements, bâtiments et équipements à créer, réhabiliter, restructurer, améliorer ou conserver selon les conditions et modalités arrêtées par le Gouvernement;

2^o Les décisions arrêtant les conditions des marchés publics de travaux, fournitures et services dont le montant est supérieur à celui fixé en application de l'article 42, § 1^{er}, 1^o, a), de la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics sont soumises pour approbation selon les conditions et modalités déterminées par le Gouvernement.

Toute décision portant sur l'attribution des marchés susvisés peut être suspendue ou annulée selon les conditions et modalités déterminées par le Gouvernement;

3^o Toute décision portant sur l'attribution des marchés publics de travaux, fournitures et services dont le montant est égal ou inférieur à celui fixé en application de l'article 42, § 1^{er}, 1^o, a), de la loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics peut être suspendue ou annulée selon les conditions et modalités déterminées par le Gouvernement;

4° Par décision motivée, en fonction de l'ampleur de l'objet du marché et du résultat de l'audit réalisé auprès de la personne morale, les décisions portant sur le choix du mode de passation, l'arrêt des conditions et l'attribution des marchés peuvent être soumis à des avis supplémentaires selon les conditions et modalités déterminées par le Gouvernement. ».

Art. 3.

Dans le même Code, l'intitulé de la sous-section 1 de la section 8 du Chapitre I du Titre III est remplacé par ce qui suit : « Sous-section 1 - Du Comité d'audit interne. ».

Art. 4.

L'article 112 du même Code est remplacé par ce qui suit :

« Art. 112. § 1^{er}. Conformément aux dispositions de l'article 15quater du décret du 12 février 2004 relatif au statut de l'administrateur public inséré par le décret du 29 mars 2008 modifiant les décrets du 12 février 2004 relatif au statut de l'administrateur public et du décret du 12 février 2004 relatif aux commissaires du Gouvernement et aux missions de contrôle des réviseurs au sein des organismes d'intérêt public en vue de prévenir les conflits d'intérêts et d'assurer la transparence des activités et des revenus privés, le Conseil d'administration de la Société constitue en son sein un Comité d'audit portant la dénomination « Comité d'audit interne ».

Le Comité d'audit interne est composé de trois membres issus du Conseil d'administration.

Le président du Comité d'audit interne est désigné par les membres du Comité.

Au moins un membre du Comité d'audit interne dispose d'une expérience pratique ou de connaissances techniques en matière de comptabilité ou d'audit.

Le Directeur général de la Société et le Directeur général adjoint sont invités aux réunions, avec voix consultative.

§ 2. Le Comité d'audit interne est assisté par :

1° un représentant de la Cour des Comptes;

2° les réviseurs désignés conformément à l'article 116;

3° les commissaires du Gouvernement, dans les conditions fixées à l'article 115, § 4;

4° un membre de la Cellule d'Information financière;

5° deux représentants de la Région, désignés par le Gouvernement au sein du Département de la Trésorerie du Service public de Wallonie Budget, Logistique et Technologies de l'Information et de la Communication et de l'Inspection des Finances.

§ 3. Le Conseil d'administration définit les missions du Comité d'audit interne, lesquelles comprennent au minimum les missions suivantes :

1° la communication au Conseil d'administration d'informations sur les résultats du contrôle légal des comptes annuels et d'explications sur la façon dont le contrôle légal des comptes annuels a contribué à l'intégrité de l'information financière et sur le rôle que le Comité d'audit interne a joué dans ce processus;

2° le suivi du processus d'élaboration de l'information financière et la présentation de recommandations ou de propositions pour en garantir l'intégrité;

3° le suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques de l'organisme ainsi que le suivi de l'audit interne et de son efficacité;

4° le suivi du contrôle légal des comptes annuels, en ce compris le suivi des questions et recommandations formulées par les commissaires du Gouvernement;

5° la formulation d'avis, de recommandations et de propositions à destination du Conseil d'administration qu'il conseille en matière de gestion financière.

Le Comité d'audit interne fait régulièrement rapport au Conseil d'administration sur l'exercice de ses missions, au moins lors de l'établissement par celui-ci des comptes annuels.

§ 4. Le mode de fonctionnement du Comité d'audit interne ainsi que la rémunération de ses membres sont définis dans les statuts de la Société.

Le nombre de réunions du Comité d'audit interne donnant lieu à l'octroi d'un jeton de présence ne peut pas dépasser trois par an. ».

Art. 5.

L'article 113 du même Code est abrogé.

Art. 6.

L'article 114 du même Code est abrogé.

Art. 7.

Dans le même Code, l'intitulé du point F. de la sous-section 4 de la section 1 du Chapitre III du Titre III est remplacé par ce qui suit : « F. Du Comité d'audit interne. ».

Art. 8.

L'article 175.12 du même Code est remplacé par ce qui suit :

« Art. 175.12. Conformément aux dispositions de l'article 15quater du décret du 12 février 2004 relatif au statut de l'administrateur public inséré par le décret du 29 mars 2008 modifiant les décrets du 12 février 2004 relatif au statut de l'administrateur public et du décret du 12 février 2004 relatif aux commissaires du Gouvernement et aux missions de contrôle des réviseurs au sein des organismes d'intérêt public en vue de prévenir les conflits d'intérêts et d'assurer la transparence des activités et des revenus privés, le Conseil d'administration de la Société constitue en son sein un Comité d'audit portant la dénomination de Comité d'audit interne.

Le Comité d'audit interne est composé de trois membres issus du Conseil d'administration.

Le président du Comité d'audit interne est désigné par les membres du Comité.

Au moins un membre du Comité d'audit interne dispose d'une expérience pratique ou de connaissances techniques en matière de comptabilité ou d'audit.

Le Directeur général de la Société est invité aux réunions, avec voix consultative.

§ 2. Le Comité d'audit interne est assisté par :

- 1° un représentant de la Cour des Comptes;
- 2° les réviseurs désignés conformément à l'article 175.15;
- 3° les commissaires du Gouvernement, dans les conditions fixées à l'article 175.16;
- 4° un membre de la Cellule d'Information financière;
- 5° deux représentants de la Région, désignés par le Gouvernement au sein du Département de la Trésorerie du Service public de Wallonie Budget, Logistique et Technologies de l'Information et de la Communication et de l'Inspection des Finances.

§ 3. Le Conseil d'administration définit les missions du Comité d'audit interne, lesquelles comprennent au minimum les missions suivantes :

- 1° la communication au Conseil d'administration d'informations sur les résultats du contrôle légal des comptes annuels et d'explications sur la façon dont le contrôle légal des comptes annuels a contribué à l'intégrité de l'information financière et sur le rôle que le Comité d'audit interne a joué dans ce processus;
- 2° le suivi du processus d'élaboration de l'information financière et la présentation de recommandations ou de propositions pour en garantir l'intégrité;
- 3° le suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques de l'organisme ainsi que le suivi de l'audit interne et de son efficacité;

4° le suivi du contrôle légal des comptes annuels, en ce compris le suivi des questions et recommandations formulées par les commissaires du Gouvernement;

5° la formulation d'avis, de recommandations et de propositions à destination du Conseil d'administration qu'il conseille en matière de gestion financière.

Le Comité d'audit interne fait régulièrement rapport au Conseil d'administration sur l'exercice de ses missions, au moins lors de l'établissement par celui-ci des comptes annuels.

§ 4. Le mode de fonctionnement du Comité d'audit interne ainsi que la rémunération de ses membres sont définis dans les statuts de la Société.

Le nombre de réunions du Comité d'audit interne donnant lieu à l'octroi d'un jeton de présence ne peut pas dépasser trois par an. ».

Art. 9.

L'article 185bis du même Code, tel que modifié par le décret-programme du 17 juillet 2018 portant des mesures diverses en matière d'emploi, de formation, d'économie, d'industrie, de recherche, d'innovation, de numérique, d'environnement, de transition écologique, d'aménagement du territoire, de travaux publics, de mobilité et de transports, d'énergie, de climat, de politique aéroportuaire, de tourisme, d'agriculture, de nature, de forêt, des pouvoirs locaux et de logement est remplacé par ce qui suit :

« Art. 185bis. § 1^{er}. Le contrôle de la situation financière, des comptes annuels et de la régularité des opérations à constater dans les comptes annuels au regard notamment du Code des sociétés et des statuts de la Société est confié à un ou plusieurs réviseurs et à un représentant de la Cour des Comptes, agissant collégalement.

§ 2. Le ou les réviseurs sont nommés par l'assemblée générale, parmi les membres, personnes physiques ou morales, de l'Institut des réviseurs d'entreprises. Le représentant de la Cour des Comptes est désigné sur la proposition de cette dernière par l'assemblée générale.

§ 3. Le rapport visé à l'article 143 du Code des sociétés est transmis, en même temps qu'au conseil d'administration de la Société, au Gouvernement. ».

Art. 10.

Dans le même Code, il est inséré un article 185ter rédigé comme suit :

« Art. 185ter. Conformément aux dispositions de l'article 15quater du décret du 12 février 2004 relatif au statut de l'administrateur public inséré par le décret du 29 mars 2008 modifiant les décrets du 12 février 2004 relatif au statut de l'administrateur public et du décret du 12 février 2004 relatif aux commissaires du Gouvernement et aux missions de contrôle des réviseurs au sein des organismes d'intérêt public en vue de prévenir les conflits d'intérêts et d'assurer la transparence des activités et des revenus privés, le Conseil d'administration du Fonds constitue en son sein un Comité d'audit portant la dénomination de Comité d'audit interne.

Le Comité d'audit interne est composé de trois membres issus du Conseil d'administration.

Le président du Comité d'audit interne est désigné par les membres du Comité.

Au moins un membre du Comité d'audit interne dispose d'une expérience pratique ou de connaissances techniques en matière de comptabilité ou d'audit.

Le Directeur général du Fonds est invité aux réunions, avec voix consultative.

§ 2. Le Comité d'audit interne est assisté par :

1° un représentant de la Cour des Comptes;

2° les réviseurs désignés conformément à l'article 185bis ;

3° les commissaires du Gouvernement, dans les conditions fixées à l'article 185;

4° un membre de la Cellule d'Information financière;

5° deux représentants de la Région, désignés par le Gouvernement au sein du Département de la Trésorerie du Service public de Wallonie Budget, Logistique et Technologies de l'Information et de la Communication et de l'Inspection des Finances.

§ 3. Le Conseil d'administration définit les missions du Comité d'audit interne, lesquelles comprennent au minimum les missions suivantes :

- 1° la communication au Conseil d'administration d'informations sur les résultats du contrôle légal des comptes annuels et d'explications sur la façon dont le contrôle légal des comptes annuels a contribué à l'intégrité de l'information financière et sur le rôle que le Comité d'audit interne a joué dans ce processus;
- 2° le suivi du processus d'élaboration de l'information financière et la présentation de recommandations ou de propositions pour en garantir l'intégrité;
- 3° le suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques de l'organisme ainsi que le suivi de l'audit interne et de son efficacité;
- 4° le suivi du contrôle légal des comptes annuels, en ce compris le suivi des questions et recommandations formulées par les commissaires du Gouvernement;
- 5° la formulation d'avis, de recommandations et de propositions à destination du Conseil d'administration qu'il conseille en matière de gestion financière.

Le Comité d'audit interne fait régulièrement rapport au Conseil d'administration sur l'exercice de ses missions, au moins lors de l'établissement par celui-ci des comptes annuels.

§ 4. Le mode de fonctionnement du Comité d'audit interne ainsi que la rémunération de ses membres sont définis dans les statuts du Fonds.

Le nombre de réunions du Comité d'audit interne donnant lieu à l'octroi d'un jeton de présence ne peut pas dépasser trois par an. ».

Art. 11.

Dans l'article 191, § 2, point B., alinéa 3, du même Code, les mots « de sa notification à la personne morale qui a sollicité son agrément » sont remplacés par les mots « déterminée par le Gouvernement ».

Art. 12.

Dans le même Code, il est inséré un article 192/1 rédigé comme suit :

« Art. 192/1. § 1^{er}. Le Gouvernement reconnaît une Fédération représentative de chaque type d'organismes à finalité sociale visés à l'article 191.

§ 2. Pour être reconnue par le Gouvernement chaque Fédération représentative répond aux conditions suivantes :

- 1° être constituée sous la forme d'une association sans but lucratif;
- 2° connaître en qualité de membres effectifs au moins 60 % des organismes à finalité sociale agréés du secteur qu'elle représente, à savoir soit les agences immobilières sociale, soit les associations de promotion du logement soit les régies de quartiers;
- 3° disposer expressément dans ses statuts qu'elle a pour objet social de représenter soit les agences immobilières sociales, soit les associations de promotion du logement, soit les régies des quartiers, de défendre leurs intérêts et promouvoir les activités de leur secteur.

§ 3. Les demandes de reconnaissance sont adressées au Gouvernement par pli recommandé ou par tout autre moyen conférant date certaine à l'envoi. Il statue dans les deux mois après avoir examiné si les conditions prévues par le paragraphe 2 sont remplies.

§ 4. La Fédération poursuit les missions suivantes :

- 1° représenter ses membres auprès des instances politiques et institutionnelles ainsi qu'auprès du Fonds, en y faisant entendre une voix concertée du secteur;
- 2° relayer les préoccupations de ses membres au sein des instances de concertation sociale;

3° l'organisation de formations au bénéfice de ses membres;

4° l'échange d'informations, de statistiques ou de bonnes pratiques entre ses membres, au sein de son secteur, avec les autres secteurs, avec des associations ou organisations similaires dans les Régions ou Communautés limitrophes ou dans d'autres pays.

§ 5. Dans la limite des crédits budgétaires disponibles, le Gouvernement accorde une subvention annuelle à chaque Fédération représentative.

Cette subvention est accordée si la Fédération représentative transmet un rapport annuel d'activité ainsi que les pièces justificatives au Gouvernement dans les délais fixés par celui-ci.

§ 6. La fédération représentative se soumet au contrôle des services du Gouvernement qu'il désigne.

§ 7. Le Gouvernement peut suspendre, pour une durée de trois mois renouvelable une fois, la reconnaissance d'une fédération représentative lorsque les conditions prévues au § 2 ne sont plus remplies. Après expiration du délai de suspension, si les conditions précitées ne sont toujours pas remplies, le Gouvernement peut retirer sa reconnaissance. ».

Art. 13.

A l'article 200/1 du même Code, les modifications suivantes sont apportées :

1° les mots « Comité d'audit » sont chaque fois remplacés par les mots « Comité d'audit « logement »;

2° il est inséré un paragraphe 7 rédigé comme suit :

« § 7. La composition, le mode de fonctionnement et la rémunération des membres des Comités d'audit « logement » sont définis dans les statuts de chacun des organismes concernés.

Pour chacun des Comités d'audit, le nombre de réunions donnant lieu à l'octroi d'un jeton de présence ne peut pas dépasser quatre par an. ».

Art. 14. A l'article 200/1 du même Code, les modifications suivantes sont apportées :

1° les mots « Comité d'audit » sont chaque fois remplacés par les mots « Comité d'audit « logement ».

2° il est complété par un paragraphe 9 rédigé comme suit :

« § 9. La composition, le mode de fonctionnement et la rémunération des membres des Comités d'audit visés au paragraphe premier sont définis dans les statuts de chacun des organismes concernés.

Pour chacun des Comités d'audit, le nombre de réunions donnant lieu à l'octroi d'un jeton de présence ne peut pas dépasser quatre par an. ».

Chapitre II

Dispositions modifiant le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation

Art. 15.

Le Chapitre II du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation, est complété par une section 15 intitulée « Section 15 - Résolution des conflits ».

Art. 16.

Dans le même décret, il est inséré un article 51/1 rédigé comme suit :

« Art. 51/1. § 1^{er}. Sans préjudice de la saisine d'une juridiction, les parties peuvent régler leur différend à l'amiable en recourant à des processus de règlements alternatifs tels que la médiation, l'arbitrage ou la conciliation.

§ 2. Les parties peuvent convenir de soumettre leur différend à un arbitre après la naissance du différend.

Toute clause d'arbitrage convenue avant la naissance du différend est réputée non écrite. ».

Art. 17.

Dans l'article 91, alinéa 2, du même décret, modifié par le décret du 21 juin 2018 visant à modifier l'article 57 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation en vue de supprimer la formule d'indexation de loyers applicable aux baux à résidence principale en cours au 1^{er} avril 2016, les mots " Pour les baux en cours au 31 mars 2018 « sont remplacés par les mots " Pour les baux en cours au 1^{er} avril 2016 ».

Chapitre III Dispositions finales

Art. 18.

Le présent décret entre en vigueur le 1^{er} mars 2019, à l'exception de l'article 17 qui produit ses effets le 1^{er} septembre 2018.

NDLR : La Cour constitutionnelle annule l'article 18 du décret de la Région wallonne du 2 mai 2019 « modifiant le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable et le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation » en ce qu'il confère un effet rétroactif à l'article 16 de ce décret (Arrêt n° [37/2021](#))

Promulguons le présent décret, ordonnons qu'il soit publié au Moniteur belge.
Namur, le 02 mai 2019.

Promulguons le présent décret, ordonnons qu'il soit publié au Moniteur belge.

Le Ministre-Président

W. BORSUS

La Ministre de l'Action sociale, de la Santé, de l'Egalité des chances, de la Fonction publique et de la
Simplification administrative

A. GREOLI

Le Ministre de l'Economie, de l'Industrie, de la Recherche, de l'Innovation, du Numérique, de l'Emploi et
de la Formation

P.-Y. JEHOLET

Le Ministre de l'Environnement, de la Transition écologique, de l'Aménagement du Territoire, des
Travaux publics, de la Mobilité, des Transports, du Bien-être animal et des Zonings

C. DI ANTONIO

Le Ministre du Budget, des Finances, de l'Energie, du Climat et des Aéroports

J.-L. CRUCKE

Le Ministre de l'Agriculture, de la Nature, de la Forêt, de la Ruralité, du Tourisme, du Patrimoine et
délégué à la Grande Région

R. COLLIN

La Ministre des Pouvoirs locaux, du Logement et des Infrastructures sportives

V. DE BUE