29 octobre 1998
Code wallon de l'habitation durable (logement)

Le Code wallon du logement a été institué par le décret du 29 octobre 1998.

Ce Code a été modifié par:

– le décret du 18 mai 2000;
– le décret du 14 décembre 2000;
– l'AGW du 13 décembre 2001;
– le décret du 20 décembre 2001;
– le décret du 15 mai 2003.

Consolidation officieuse

.

Wallex - Le droit en Wallonie

Titre premier
Dispositions générales

Chapitre premier
Définitions

Art. 1er.
Au sens du présent Code, on entend par:

1° bâtiment: l'immeuble bâti affecté ou non au logement;

2° noyau d'habitat: l'ensemble de bâtiments situés en zone d'habitat en vertu d'un plan de secteur ou d'un plan communal d'aménagement du territoire et répondant à des critères de densité de logements et d'habitants fixés par le Gouvernement;

N.B. L'article 2 du décret du 15 mai 2003 modifiant le Code wallon du Logement et l'article 174 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, dispose:
« A l'article 1er du Code, le point 2° est abrogé ».

L'article 143, alinéa 1er, du même décret dispose quant à lui:

« Le présent décret entre en vigueur le jour de sa publication au Moniteur belge, à l'exception des articles suivants qui entrent en vigueur à la date déterminée par le Gouvernement: articles 2 , 11, 23, 61, 71, 72 et 142 ».

3° logement: le bâtiment ou la partie de bâtiment structurellement destiné à l'habitation d'un ou de plusieurs ménages;

N.B. Le logement est défini:
– pour la prime à l'acquisition, à l'article 1er, 4°, de l'AGW du 21 janvier 1999;
- pour la prime à la construction, à l'article 1er, 4°, de l'AGW du 21 janvier 1999;
– pour l'allocation de déménagement et de loyer, à l'article 1er, 4°, de l'AGW du 21 janvier 1999;
– pour l'assurance perte de revenus, à l'article 1er, 2°, de l'AGW du 21 janvier 1999.

N.B. L'arrêt n°105/2000 de la Cour d'arbitrage du 25 octobre 2000 a rejeté un recours en annulation de ce 3°.

4° logement individuel: le logement dont les pièces d'habitation et les locaux sanitaires sont réservés à l'usage individuel d'un seul ménage;

5° petit logement individuel: le logement individuel dont la superficie habitable ne dépasse pas 28 m^2;

6° logement collectif: le logement dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages;

7° logement d'insertion: le logement réhabilité ou restructuré grâce à une subvention de la Région et destiné à l'hébergement de ménages en état de précarité;

8° logement de transit: le logement réhabilité ou restructuré grâce à une subvention de la Région, destiné à l'hébergement temporaire de ménages en état de précarité ou de ménages privés de logement pour des motifs de force majeure;

9° logement social: le logement sur lequel une personne morale de droit public est titulaire de droits réels et destiné à l'habitation de ménages en état de précarité ou disposant de revenus modestes lors de leur entrée dans les lieux.

(*Les ménages visés à l'alinéa qui précède ne peuvent, durant la période de l'occupation, détenir un logement en pleine propriété ou en usufruit, sauf s'il s'agit d'un logement non améliorable ou inhabitable.*

Le Gouvernement fixe les modalités de mise en œuvre de l'alinéa qui précède – Décret du 15 mai 2003, art. 3) ;

10° logement social assimilé: le logement, à l'exclusion du logement social, géré, mis en location ou financé par un opérateur immobilier, dans le cadre de la politique sociale développée par la Région;

11° logement moyen: le logement sur lequel une personne morale de droit public est titulaire de droits réels et destiné à l'habitation de ménages disposant de revenus moyens lors de leur entrée dans les lieux.

(*Les ménages visés à l'alinéa qui précède ne peuvent, durant la période de l'occupation, détenir un logement en pleine propriété ou en usufruit, sauf s'il s'agit d'un logement non améliorable ou inhabitable.*

Le Gouvernement fixe les modalités de mise en œuvre de l'alinéa qui précède – Décret du 15 mai 2003, art. 3) .

12° logement salubre: le logement qui respecte les critères minimaux de salubrité fixés par le Gouvernement;

13° logement améliorable: le logement qui ne respecte pas les critères minimaux de salubrité fixés par le Gouvernement mais qui deviendrait salubre, moyennant l'exécution de travaux appropriés dont le coût et l'ampleur ne dépassent pas les limites fixées par le Gouvernement;

Ce 13° a été exécuté par l'AG W du 11 février 1999.

14° logement non améliorable: le logement qui ne respecte pas les critères minimaux de salubrité fixés par le Gouvernement et qui exige, pour devenir salubre, des travaux dont le coût et l'ampleur dépassent les limites fixées par le Gouvernement;

Ce 14° a été exécuté par l'AGW du 11 février 1999.

15° logement inhabitable: le logement qui ne respecte pas les critères minimaux de salubrité fixés par le Gouvernement et dont l'occupation met en péril la santé ou la sécurité de ses habitants;

16° logement inadapté: le logement dont la configuration ne permet pas une occupation adéquate par un ménage en raison du handicap d'un de ses membres, conformément aux critères fixés par le Gouvernement;

17° logement surpeuplé: le logement dont la structure est inadéquate ou dont la dimension est trop petite en raison de la composition du ménage, conformément aux critères arrêtés par le Gouvernement;

18° logement sous-occupé: le logement dont la structure est inadéquate ou dont la dimension est trop grande en raison de la composition du ménage, conformément aux critères arrêtés par le Gouvernement;

Wallex - Le droit en Wallonie

(*18°bis. bien immobilier conventionné: le type de bien immobilier déterminé par le Gouvernement pris en gestion par un opérateur immobilier qui le loue à un ménage disposant de revenus moyens, modestes ou en état de précarité. Le Gouvernement arrête les conditions et modalités de la prise de gestion et de la location* – Décret du 15 mai 2003, art. 4) ;

19° superficie utile: la superficie mesurée entre les parois intérieures délimitant une pièce, partie de pièce ou espace intérieur, calculée conformément aux critères fixés par le Gouvernement;

Ce 19° a été exécuté par l'AGW du 11 février 1999.

20° pièce d'habitation: toute pièce, partie de pièce ou espace intérieur autre que les halls d'entrée, les dégagements, les locaux sanitaires, les débarras, les caves, les greniers non aménagés, les annexes non habitables, les garages, les locaux à usage professionnel et les locaux qui présentent une des caractéristiques suivantes:

a. une superficie utile inférieure à une limite fixée par le Gouvernement;

b. une dimension horizontale constamment inférieure à une limite fixée par le Gouvernement;

c. un plancher situé en sous-sol, dans les limites fixées par le Gouvernement;

d. une absence totale d'éclairage naturel;

Ce 20° a été exécuté par l'AGW du 11 févri er 1999.

21° locaux sanitaires: les W.C., salles de bains et salles d'eau;

22° superficie habitable: la superficie utile des pièces d'habitation;

23° opérateur immobilier: un pouvoir local, une régie (... – Décret du 15 mai 2003, art. 5) autonome, la Société wallonne du logement, une société de logement de service public, le Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie (, *une agence immobilière sociale ou une association de promotion du logement* – Décret du 15 mai 2003, art. 5) ;

24° (*construire: bâtir, faire bâtir ou acquérir un logement qui n'a jamais été occupé ou dont la construction du gros œuvre n'est pas achevée* – Décret du 15 mai 2003, art. 6) ;

25° adapter: effectuer des travaux dont la nécessité ne résulte pas de l'existence d'une cause d'insalubrité, en vue de permettre une occupation adéquate d'un logement par un ménage dont un des membres est handicapé;

26° réhabiliter: effectuer des travaux visant à supprimer une ou plusieurs causes d'insalubrité existantes dans un logement améliorable ou modifier un logement dont la dimension ou la structure est inadéquate en raison de la composition du ménage;

(*26°bis conserver: effectuer des travaux visant au maintien en l'état d'un logement* – Décret du 15 mai 2003, art. 7, al. 1er) ;.

(*26°ter améliorer: effectuer des travaux sur un logement visant à en accroître le confort, l'équipement, la sécurité ou la durabilité* – Décret du 15 mai 2003, art. 7, al. 2) ;.

27° restructurer: effectuer des travaux sur un bâtiment dont la vocation initiale n'est pas résidentielle afin d'y créer un logement ou modifier fondamentalement la structure d'un logement (*améliorable ou non améliorable* – Décret du 15 mai 2003, art. 7, al. 3) ;

28° ménage: la personne seule ou plusieurs personnes unies ou non par des liens de parenté et qui vivent habituellement ensemble au sens de l'article 3 de la loi du 19 juillet 1991 relative aux registres de la population et aux cartes d'identité et modifiant la loi du 8 août 1983 organisant un registre national des personnes physiques;

29° ménage en état de précarité:

a. la personne seule dont les revenus annuels imposables globalement ne dépassent pas (*l0.000 euros majorés de 1.860 euros* – AGW du 13 décembre 2001, art. 1er) par enfant à charge;

b. plusieurs personnes unies ou non par des liens de parenté et qui vivent habituellement ensemble au sens de l'article 3 de la loi du 19 juillet 1991 relative aux registres de la population et aux cartes d'identité et

Wallex - Le droit en Wallonie

modifiant la loi du 8 août 1983 organisant un registre national des personnes physiques dont les revenus annuels imposables globalement ne dépassent pas (*13.650 euros majorés de 1.860 euros* – AGW du 13 décembre 2001, art. 1er) par enfant à charge;

c. le ménage faisant l'objet d'une guidance auprès d'un service de médiation de dettes agréé par le Gouvernement et dont les ressources mensuelles ne dépassent pas un plafond fixé par le Gouvernement.

Ce 29°, c. a été exécuté par:

– l'AGW du 11 fév rier 1999(1er document);
– l'AGW du 11 février 1999(2e document);
– l'AGW du 17 mars 1999.

Les personnes visées *sub* a., b. et c. ne peuvent (*détenir* – Décret du 15 mai 2003, art. 8) un logement en pleine propriété ou en usufruit, sauf s'il s'agit d'un logement non améliorable ou inhabitable.

30° ménage à revenus modestes:

a. la personne seule dont les revenus annuels imposables globalement ne dépassent pas (*20.000 euros majorés de 1.860 euros* – AGW du 13 décembre 2001, art. 1er) par enfant à charge;

b. plusieurs personnes unies ou non par des liens de parenté et qui vivent habituellement ensemble au sens de l'article 3 de la loi du 19 juillet 1991 relative aux registres de la population et aux cartes d'identité et modifiant la loi du 8 août 1983 organisant un registre national des personnes physiques dont les revenus annuels imposables globalement ne dépassent pas (*25.000 euros majorés de 1.860 euros* – AGW du 13 décembre 2001, art. 1er) par enfant à charge.

Les personnes visées *sub* a. et b. ne peuvent (*détenir* – Décret du 15 mai 2003, art. 8) un logement en pleine propriété ou en usufruit, sauf s'il s'agit d'un logement non améliorable ou inhabitable;

31° ménage à revenus moyens:

a. la personne seule dont les revenus annuels imposables globalement, supérieurs aux revenus modestes, ne dépassent pas (*31.000 euros majorés de 1.860 euros* – AGW du 13 décembre 2001, art. 1er) par enfant à charge;

b. plusieurs personnes unies ou non par des liens de parenté et qui vivent habituellement ensemble au sens de l'article 3 de la loi du 19 juillet 1991 relative aux registres de la population et aux cartes d'identité et modifiant la loi du 8 août 1983 organisant un registre national des personnes physiques dont les revenus annuels imposables globalement, supérieurs aux revenus modestes, ne dépassent pas (*37.500 euros majorés de 1.860 euros* – AGW du 13 décembre 2001, art. 1er) par enfant à charge.

Les personnes visées *sub* a. et b. ne peuvent (*détenir* – Décret du 15 mai 2003, art. 8) un logement en pleine propriété ou en usufruit, sauf s'il s'agit d'un logement non améliorable ou inhabitable;

32° enfant à charge: la personne pour laquelle des allocations familiales ou d'orphelin sont attribuées à un membre du ménage demandeur ou l'enfant qui, sur présentation de preuve, est considéré à charge par le Gouvernement. Est compté comme enfant à charge supplémentaire, le membre du ménage ou l'enfant à charge handicapé;

L'enfant à charge est défini:
– pour la prime à l'acquisition, à l'article 1er, 7°, de l'AGW du 21 janvier 1999;
– pour la prime à la construction, à l'article 1er, 8°, de l'AGW du 21 janvier 1999;
– pour la prime à la réhabilitation - locataire, à l'article 1er, 5°, de l'AGW du 21 janvier 1999;
– pour la prime à la réhabilitation - propriétaire, à l'article 1er, 5°, de l'AGW du 21 janvier 1999;
– pour l'allocation de déménagement et de loyer, à l'article 1er, 7°, de l'AGW du 21 janvier 1999.

33° personne handicapée: la personne mineure ou majeure présentant une limitation importante de ses capacités d'intégration sociale ou professionnelle suite à une altération de ses facultés mentales, sensorielles ou physiques, conformément aux critères arrêtés par le Gouvernement;

Ce 33° a été exécuté par l'AGW du 7 septembre 2000.

Wallex - Le droit en Wallonie

34° pouvoir local: la province, la commune, le centre public d'aide sociale;

35° administration: les services du Gouvernement compétents en matière de logement;

(*36° crédit hypothécaire social: les prêts garantis par hypothèque accordés à des ménages en état de précarité, à revenus modestes ou à revenus moyens par la Société wallonne du crédit social, par le Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie ou par les Guichets du crédit social, en vue:*

a. de la construction, de l'achat, de la réhabilitation, de la restructuration, de l'adaptation, de la conservation, de l'amélioration ou de la préservation de la propriété d'un premier logement en Région wallonne, tel qu'arrêté par le Gouvernement, destiné à l'occupation personnelle;

b. du remboursement de dettes hypothécaires particulièrement onéreuses contractées aux mêmes fins que celles visées sous a.;

c. du financement des primes uniques d'assurances vie destinées à couvrir les emprunteurs dans le cadre de ces opérations.

Sont assimilés à ces prêts certains produits complémentaires ou apparentés auxdits prêts, désignés par le Gouvernement.

Sont notamment considérés comme produits apparentés les prêts hypothécaires accordés aux mêmes fins que celles visées à l'alinéa 1er sous a. et b. dont les conditions d'octroi sont

principalement liées à la valeur vénale du logement, dans des limites fixées par le Gouvernement.

Le taux d'intérêt des crédits hypothécaires est inférieur au taux du marché pour des opérations similaires fixées par le Gouvernement – Décret du 15 mai 2003, art. 9) .

Chapitre II
Des objectifs

Art. 2.

§1er. La Région et les autres autorités publiques, chacune dans le cadre de leurs compétences, mettent en œuvre le droit à un logement décent en tant que lieu de vie, d'émancipation et d'épanouissement des individus et des familles.

Leurs actions tendent à favoriser la cohésion sociale par la stimulation de la rénovation du patrimoine et par une diversification et un accroissement de l'offre de logements dans les noyaux d'habitat.

§2. Le présent Code vise à assurer la salubrité des logements ainsi que la mise à disposition de logements destinés prioritairement aux ménages à revenus modestes et en état de précarité.

Titre II
Des instruments de la politique régionale du logement

Chapitre premier
(*Des critères de salubrité des logements et de la présence de détecteurs d'incendie* – Décret du 15 mai 2003, art. 10)

Section première
De la fixation des critères de salubrité

Art. 3.

Le Gouvernement fixe les critères minimaux de salubrité des logements.

Ces critères concernent:

1° la stabilité;

2° l'étanchéité;

Wallex - Le droit en Wallonie

3° les installations électriques et de gaz;

4° la ventilation;

5° l'éclairage naturel;

6° l'équipement sanitaire et l'installation de chauffage;

7° la structure et la dimension du logement, notamment en fonction de la composition du ménage occupant;

N.B. L'article 11 du décret du 15 mai 2003 modifiant le Code wallon du Logement et l'article 174 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, dispose:
« A l'article 3, alinéa 2, du Code, le point 7° est remplacé par le texte suivant:

" 7° la structure et la dimension du logement; " ».

L'article 143, alinéa 1er, du même décret dispose quant à lui:

« Le présent décret entre en vigueur le jour de sa publication au Moniteur belge, à l'exception des articles suivants qui entrent en vigueur à la date déterminée par le Gouvernement: articles 2, 11 , 23, 61, 71, 72 et 142 ».

8° la circulation au niveau des sols et des escaliers.

Cet article a été exécuté par l'AGW du 11 février 1999.

Wallex - Le droit en Wallonie

Art. 4.
Le Gouvernement fixe les conditions et les modalités par lesquelles les logements améliorables, qui font partie d'un ensemble de logements non améliorables, peuvent être assimilés à des logements non améliorables.

Cet article a été exécuté par l'AGW du 11 février 1999.

Section première *bis*
De la sécurité contre les risques d'incendie des logements par la présence de détecteurs d'incendie

Art. 4 *bis* .
Tout logement individuel ou collectif est équipé d'au moins un détecteur d'incendie en parfait état de fonctionnement.

On entend par détecteur d'incendie l'appareil de surveillance de l'air qui, selon des critères fixés par le Gouvernement, avertit par un signal sonore strident de la présence d'un niveau précis de concentration dans l'air de fumée ou de gaz dégagés par la combustion. L'appareil doit être certifié par un organisme reconnu par le Gouvernement.

Il incombe au propriétaire du logement visé à l'alinéa 1er de supporter le coût d'achat, d'installation et de remplacement des détecteurs, à l'occupant de l'entretenir et de prévenir le propriétaire sans délai en cas de dysfonctionnement.

Le Gouvernement fixe les conditions et les modalités de mise en œuvre du présent article – Décret du 15 mai 2003, art. 12) .

N.B. L'article 143, al. 2, du décret du 15 mai 2003 modifiant le Code wallon du Logement et l'article 174 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine dispose:
« L'article 12 du présent décret, pour ce qui concerne des logements construits, entre en vigueur trois ans après l'entrée en vigueur du présent décret. Pour ce qui concerne des logements à construire, il entre en vigueur le jour de la publication au Moniteur belge du présent décret ».

Section 2
(*Du respect des critères de salubrité et de la présence de détecteurs d'incendie* – Décret du 15 mai 2003, art. 13)

Art. 5.
Les fonctionnaires et agents désignés par le Gouvernement ont qualité pour rechercher et constater le non-respect des dispositions visées au présent chapitre. Ils établissent un rapport d'enquête.

(*Tout titulaire de droits réels sur un logement et, lorsque celui-ci est donné en location, le bailleur et l'occupant du logement, s'ils ont été identifiés, sont informés par l'administration, de toute enquête concernant ce logement et sont invités à être présents lors de l'enquête* – Décret du 15 mai 2003, art. 14, al. 1er) .

(*Par dérogation aux dispositions de l'alinéa 2, l'administration n'est pas tenue d'informer le bailleur dans le cas d'une enquête relative à un logement pris ou à prendre en location par un demandeur d'allocation de déménagement et de loyer* – Décret du 15 mai 2003, art. 14, al. 2) .

(*A défaut de l'accord d'une des personnes visées à l'alinéa 2* – Décret du 15 mai 2003, art. 14, al. 3) ou lorsque le logement est inoccupé, les agents ou fonctionnaires désignés par le Gouvernement n'ont accès au logement qu'en vertu d'une autorisation du juge du tribunal de police.

Art. 6.
L'administration, dans les cas fixés par le Gouvernement, notifie les conclusions du rapport d'enquête (*aux personnes visées à l'alinéa 2 de l'article 5* – Décret du 15 mai 2003, art. 15) et au bourgmestre.

Art. 7.
Le bourgmestre statue sur le rapport d'enquête notifié par l'administration dans les trois mois de sa réception.

(*Sauf urgence impérieuse, le bourgmestre est tenu d'entendre, lorsqu'ils ont été identifiés et s'ils le souhaitent, tout titulaire de droits réels sur le logement concerné par le rapport d'enquête et, lorsque celui-ci est donné en location, le bailleur du logement, ainsi que l'occupant éventuel. La procédure d'audition est fixée par le Gouvernement* – Décret du 15 mai 2003, art. 16, al. 1er) .

Sans préjudice de l'article 201, le bourgmestre prend des mesures conservatoires, ordonne des travaux de réhabilitation, de restructuration, de démolition ou prononce l'interdiction d'occuper.

En cas d'inexécution des travaux par le titulaire de droits réels sur le logement, le bourgmestre procède à leur exécution. (*Tout titulaire de droits réels sur le logement et, lorsque celui-ci est donné en location, le bailleur* – Décret du 15 mai 2003, art. 16, al. 2) est alors tenu au remboursement des frais exposés.

Le bourgmestre informe le Gouvernement des mesures qu'il a prises.

A défaut pour le bourgmestre de prendre sa décision dans le délai visé à l'alinéa 1er ou si les mesures imposées par lui paraissent insuffisantes, le Gouvernement peut se substituer au bourgmestre pour interdire l'accès ou l'occupation des logements faisant l'objet de l' (*enquête* – Décret du 15 mai 2003, art. 16, al. 3) .

Il fixe les délais à respecter dans l'exécution de cette mesure.

Art. 7 *bis* .
(

Tout titulaire de droits réels sur le logement concerné et, lorsque celui-ci est donné en location, le bailleur et l'occupant éventuel peuvent adresser un recours auprès du Gouvernement, par pli recommandé à la poste, contre les mesures décidées par le bourgmestre en application de l'article 7, alinéas 1er à 3, qui leur paraissent insuffisantes ou inadéquates. Le recours est introduit dans un délai de quinze jours prenant cours le jour où le demandeur a eu connaissance des décisions du bourgmestre. Le recours est, sauf cas d'urgence impérieuse, suspensif.

Wallex - Le droit en Wallonie

Si dans un délai de quarante-cinq jours francs prenant cours le jour de la réception du recours, le Gouvernement n'a pas prononcé l'annulation des décisions querellées, le recours est réputé non fondé.

Le Gouvernement fixe les modalités de mise en œuvre du présent article – Décret du 15 mai 2003, art. 16, al. 4) .

Art. 8.
Lorsqu'un logement est déclaré interdit d'accès ou inhabitable en vertu de l'article 7, le bourgmestre fait procéder à l'affichage de l'ordonnance y relative sur le logement concerné aussi longtemps que celle-ci n'est pas levée.

L'administration communale tient à jour une liste des logements interdits d'accès ou déclarés inhabitables.

Section 3
Des prescriptions particulières aux logements collectifs et aux petits logements individuels, loués ou mis en location (... – Décret du 15 mai 2003, art. 17)

Art. 9.
La présente section s'applique aux logements collectifs, aux petits logements individuels, ainsi qu'aux bâtiments non initialement destinés à l'habitation mais utilisés aux fins de logement, loués ou mis en location à titre de résidence principale, (*ou aux petits logements individuels loués ou mis en location et dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiant* – Décret du 15 mai 2003, art. 18) .

Toutefois, les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas aux logements situés dans le bâtiment où le bailleur a établi sa résidence principale et qui sont loués ou mis en location à deux ménages au plus, pour autant que le nombre total d'occupants des biens loués ne dépasse pas quatre personnes.

Art. 10.
Avant toute mise en location d'un logement visé à la présente section, le bailleur doit être titulaire d'un permis de location.

Le logement doit:

1° (*respecter des critères de salubrité spécifiques fixés par le Gouvernement, sur la base de l'article 3;*

2° respecter les règlements communaux en matière de salubrité ainsi que les règlements en matière de sécurité incendie – Décret du 15 mai 2003, art. 19) ;

3° garantir l'inviolabilité du domicile et le respect de la vie privée, notamment par un système de fermeture à clé des locaux à usage individuel et des boîtes aux lettres.

N.B. L'arrêt de la Cour d'arbitrage n°67/2003 du 14 mai 2003 a rejeté une question préjudicielle portant sur cet article 10.

Art. 11.
Le permis de location est délivré au bailleur dans les quinze jours du dépôt de sa déclaration de mise en location, à condition que cette déclaration soit accompagnée d'une attestation émanant d'une personne agréée à cet effet par le Gouvernement, établissant qu'après enquête le logement faisant l'objet de la demande de permis de location réponde aux conditions fixées par l'article 10.

(*Le bailleur et le locataire ne peuvent s'opposer à l'enquête susvisée et aux visites de contrôle. De commun accord entre l'enquêteur, le bailleur et le locataire, une date est fixée pour la visite du logement. A défaut, l'enquêteur fixe la date. La date est communiquée au moins huit jours à l'avance, par écrit, au bailleur et au locataire* – Décret du 15 mai 2003, art. 20) .

La durée de validité du permis de location est de cinq années à dater de sa délivrance. Le Gouvernement fixe les procédures relatives à la déclaration de location ou de mise en location, à l'agrément des

Wallex - Le droit en Wallonie

personnes visées à l'alinéa 1er, (*à la délivrance des permis de location, à leur renouvellement, ainsi qu'une tarification maximale des frais d'enquête. Le Gouvernement arrête les procédures et modalités de recours afférentes à la délivrance des permis de location* – Décret du 15 mai 2003, art. 21) .

Art. 12.
Le logement ne respectant pas les conditions fixées en vertu de l'article 10 et soumis à un bail à rénovation peut faire l'objet d'un permis de location provisoire dont la durée est fixée par le collège des bourgmestre et échevins, sans jamais pouvoir excéder cinq années.

Dans ce cas, le rapport d'enquête préalable à la délivrance du permis doit faire état des travaux à réaliser.

Le collège des bourgmestre et échevins prend sa décision sur la base notamment de la constatation que le bail à rénovation rencontre les manquements mis en évidence dans le rapport d'enquête accompagnant la déclaration de mise en location.

Le permis provisoire détermine une échéance pour chaque type de travaux à réaliser.

Art. 13.
En cas de non-respect des conditions fixées par l'article 10 et sans préjudice de l'article 201, le collège des bourgmestre et échevins de la commune où est situé le logement, et, en cas d'inaction du collège, le Gouvernement, adresse au bailleur, après avis d'un des fonctionnaires ou agents visés à l'article 5, une mise en demeure sommant le bailleur de prendre, dans un délai de quarante-huit heures à six mois, les mesures nécessaires pour respecter les conditions précitées. (*Le preneur est informé de cette mise en demeure* – Décret du 15 mai 2003, art. 22, al. 1er) .

(*En cas d'inaction du bailleur dans un délai de vingt jours à dater de l'expiration de la mise en demeure visée à l'alinéa 1er, le collège des bourgmestre et échevins, ou, en cas d'inaction de ce dernier dans un délai de trente jours, le Gouvernement, peut retirer le permis de location* – Décret du 15 mai 2003, art. 22, al. 2) .

N.B. L'arrêt de la Cour d'arbitrage n°67/2003 du 14 mai 2003 a rejeté une question préjudicielle portant sur cet article 13.

Art. 13 *bis* .
(

En l'absence ou en cas de retrait d'un permis de location, le bourgmestre, ou, en cas d'inaction de ce dernier dans un délai raisonnable, le Gouvernement, peut interdire l'accès ou l'occupation des logements concernés – Décret du 15 mai 2003, art. 22, al. 3) .

Cette section 3 a été exécutée par l'AGW du 25 février 1999.

Chapitre II
Des aides aux personnes physiques

Section première
Des opérations subsidiables

Art. 14.
La Région accorde une aide à l'achat aux ménages qui:

1° soit acquièrent un logement salubre ou en vue de le rendre salubre;

2° soit acquièrent un bâtiment dont la vocation initiale n'est pas résidentielle, en vue de l'affecter au logement.

Cet article a été exécuté par l'AGW du 21 janvier 1999.

Wallex - Le droit en Wallonie

N.B. L'article 23, al. 1er, du décret du 15 mai 2003 modifiant le Code wallon du Logement et l'article 174 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, dispose:
« L'article 14 du Code est remplacé par la disposition suivante:

" Art.14. §1er. La Région accorde, dans la limite des crédits budgétaires disponibles, une aide aux ménages qui:

1° soit acquièrent un logement salubre ou en vue de le rendre salubre;

2° soit acquièrent un bâtiment dont la vocation initiale n'est pas résidentielle, en vue de l'affecter au logement;

3° soit démolissent un logement non améliorable et reconstruisent un logement sur la parcelle ainsi libérée;

4° soit construisent;

5° soit réhabilitent, en tant que titulaires de droits réels ou locataires du logement;

6° soit restructurent;

7° soit adaptent, en tant que titulaires de droits réels ou locataires du logement;

8° soit démolissent au ras du sol un logement non améliorable sur lequel ils sont titulaires de droits réels.

§2. La Région accorde, dans la limite des crédits budgétaires disponibles:

1° une aide au conventionnement d'un bien immobilier. L'affectation au bien immobilier conventionné doit être maintenue durant neuf ans au moins;

2° une aide de déménagement ou de loyer:

a. aux ménages en état de précarité qui prennent en location un logement salubre ou un logement améliorable qui deviendra salubre dans les six mois de leur entrée dans les lieux, soit en quittant un logement inhabitable ou surpeuplé, occupé pendant une certaine période fixée par le Gouvernement, soit en quittant une situation de sans-abri telle que définie par le Gouvernement;

b. aux ménages en état de précarité dont un membre du ménage est handicapé qui prennent en location un logement salubre ou qui deviendra salubre dans les six mois de leur entrée dans les lieux et adapté après avoir quitté un logement inadapté, occupé pendant une certaine période fixée par le Gouvernement;

c. aux locataires d'un logement appartenant à une société de logement de service public qui, à l'initiative de la société, quittent un logement sous-occupé géré par celle-ci pour prendre en location un logement de la même société proportionné à leur composition de ménage.

L'aide au loyer n'est accordée que pour autant que le logement pris en location ne soit pas géré par une société de logement de service public ou n'appartienne pas à un descendant ou un ascendant d'un membre du ménage;

3° une aide à la fourniture de la garantie locative par un organisme bancaire au ménage en état de précarité qui prend en location un logement salubre ou améliorable. L'aide peut être notamment accordée à l'intervention d'un centre public d'aide sociale.

§3. Le Gouvernement peut, dans la limite des crédits budgétaires disponibles, déterminer d'autres opérations pour lesquelles une aide est accordée aux ménages, en raison d'événements exceptionnels. " ».

Wallex - Le droit en Wallonie

L'article 143, alinéa 1er, du même décret dispose quant à lui:

« Le présent décret entre en vigueur le jour de sa publication au Moniteur belge, à l'exception des articles suivants qui entrent en vigueur à la date déterminée par le Gouvernement: articles 2, 11, 23 , 61, 71, 72 et 142 ».

N.B. L'article 14, §3 nouveau est entré en vigueur le 10 octobre 2003 en vertu de l'AGW du 24 octobre 2003.

Art. 15.
La Région accorde une aide à la construction aux ménages qui:

1° soit démolissent un logement non améliorable et reconstruisent un logement sur la parcelle ainsi libérée;

2° soit construisent un logement qui se situe à l'intérieur d'un noyau d'habitat, lorsque l'aide consiste en une prime, une avance remboursable ou une subvention contribuant à la réduction de l'intérêt d'un prêt hypothécaire.

Cet article a été exécuté par:

– l'AGW du 21 janvier 1999;
– la CMRW du 5 mai 1999.

Wallex - Le droit en Wallonie

Art. 16.
La Région accorde une aide à la réhabilitation aux ménages qui:

1° soit effectuent des travaux visant à supprimer une ou plusieurs causes d'insalubrité existantes dans un logement améliorable dont ils sont locataires ou sur lequel ils sont titulaires de droits réels;

Ce 1° a été exécuté par l'AGW du 21 janvier 1999.

2° soit agrandissent un logement surpeuplé en raison de la composition du ménage.

Cet article a été exécuté par:

– l'AGW du 21 janvier 1999;
– l'AGW du 26 août 1999.

Art. 17.
La Région accorde une aide à la restructuration aux ménages qui effectuent des travaux sur un bâtiment dont la vocation initiale n'est pas résidentielle afin d'y créer un logement ou modifient fondamentalement la structure d'un logement améliorable.

Cet article a été exécuté par l'AGW du 21 janvier 1999.

Art. 18.
La Région accorde une aide à l'adaptation aux ménages qui modifient la configuration d'un logement, dont ils sont locataires ou sur lequel ils sont titulaires de droits réels, en fonction du handicap d'un des membres du ménage.

Cet article a été exécuté par l'AGW du 10 juin 1999.

Art. 19.
La Région accorde une aide à la démolition aux ménages qui détruisent complètement un logement non améliorable sur lequel ils sont titulaires de droits réels.

Cet article a été exécuté par l'AGW du 21 janvier 1999.

Art. 20.
La Région accorde aux ménages une aide à la création d'un logement conventionné.

Le logement est conventionné lorsque, en contre-partie de l'aide visée à l'alinéa 1er, le ménage s'engage à donner en location le logement concerné à un opérateur immobilier, qui le sous-loue à titre de résidence principale, pour un loyer modéré, à un sous-locataire disposant de revenus modestes ou en état de précarité.

L'affectation au logement conventionné doit être maintenue durant neuf ans au moins.

Cet article a été exécuté par l'AGW du 21 janvier 1999.

Art. 21.
La Région accorde une aide de déménagement ou de loyer:

1° aux ménages en état de précarité qui prennent en location un logement salubre ou un logement améliorable qui deviendra salubre dans les six mois de leur entrée dans les lieux;

2° aux personnes handicapées en état de précarité ou aux ménages en état de précarité ayant à charge un enfant handicapé qui prennent en location un logement salubre et adapté après avoir quitté un logement inadapté;

3° aux ménages qui, à l'initiative d'une société de logement de service public, quittent un logement sous-occupé géré par celle-ci pour occuper un logement conforme à la composition de ces ménages.

Cet article a été exécuté par:

– l'AGW du 21 janvier 1999;
– l'AMRW du 28 juin 1999.

Art. 22.
Lorsqu'un ménage en état de précarité prend en location un logement salubre ou améliorable, la Région lui accorde une aide à la fourniture de la garantie locative par un organisme bancaire.

L'aide peut être accordée à l'intervention d'un centre public d'aide sociale.

N.B. L'article 23, al. 2, du décret du 15 mai 2003 modifiant le Code wallon du Logement et l'article 174 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, dispose:
« Les articles 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 et 22 du Code sont abrogés ».

L'article 143, alinéa 1er, du même décret dispose quant à lui:

« Le présent décret entre en vigueur le jour de sa publication au Moniteur belge, à l'exception des articles suivants qui entrent en vigueur à la date déterminée par le Gouvernement: articles 2, 11, 23 , 61, 71, 72 et 142 ».

Section 2
Des formes d'aides

Art. 23.
§1er. Les aides sont accordées sous forme:

1° de prime;

2° d'avance remboursable;

3° de subvention contribuant à la réduction de l'intérêt des prêts hypothécaires ou du coût des crédits de cautionnement;

Wallex - Le droit en Wallonie

(*4° des garanties de bonne fin de remboursement de prêts hypothécaires consentis par les entreprises hypothécaires visées par la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire dans les circonstances et conditions arrêtées par le Gouvernement* – Décret du 14 décembre 2000, art. 1er) ;

5° d'assurance contre la perte de revenus de ménages contractant un prêt hypothécaire.

Ce §1er, 5° a été exécuté par:

– l'AGW du 21 janvier 1999;
– l'AMRW du 22 février 1999.

§2. Le Gouvernement peut percevoir, dans les cas visés au §1er, à l'intervention (*des entreprises hypothécaires visées au paragraphe 1er, 4°* – Décret du 15 mai 2003, art. 24) , une contribution de solidarité sur les sommes prêtées. Le Gouvernement fixe le montant de cette contribution, qui ne peut en aucun cas excéder un pour cent du montant emprunté.

Le montant des contributions de solidarité est versé à un fonds destiné à financer l'exécution des garanties de bonne fin accordées par la Région.

Section 3
Des conditions d'octroi et de calcul des aides

Art. 24.

. §1er. Le Gouvernement fixe le mode de calcul des aides, en tenant compte:

1° de la composition du ménage, notamment de la présence d'enfants et de personnes handicapées;

2° des revenus du ménage;

(*3° s'il échet, de la localisation du bâtiment;*

4° s'il échet, du montant des travaux – Décret du 15 mai 2003, art. 25, al. 1er) .

§2. Il fixe les conditions d'octroi des aides.

Ces conditions concernent:

1° le patrimoine immobilier du ménage demandeur;

2° l'occupation, la vente ou la location du logement;

3° (*l'état et, s'il échet, la localisation du bâtiment, sauf pour l'aide visée à l'article 14, §2, 2°* – Décret du 15 mai 2003, art. 25, al. 2) ;

4° (*s'il échet, les délais de réalisation des travaux visés à l'article 14* – Décret du 15 mai 2003, art. 25, al. 3) .

Art. 25.

Le Gouvernement définit dans quelles limites et à quelles conditions les ménages peuvent cumuler plusieurs aides, en ce compris les prêts hypothécaires accordés par la (*Société wallonne du crédit social* – Décret du 15 mai 2003, art. 26) , le Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie et les (*Guichets du crédit social visés à la section 2 du chapitre III du titre III* – Décret du 15 mai 2003, art. 26) .

Section 4
De la procédure

Art. 26.

(*Sous réserve d'une application de l'article 175.2, §4, les demandes d'aide sont adressées à l'administration qui accuse réception du dossier dans les dix jours ouvrables de sa réception et, le cas échéant, demande tout document nécessaire pour le compléter* – Décret du 15 mai 2003, art. 27) .

Wallex - Le droit en Wallonie

(*L'administration notifie sa décision d'octroi ou de refus de l'aide dans les trois mois de la réception de la demande complète.*

Le défaut de notification au demandeur de la décision, dans le délai visé à l'alinéa 2, est assimilé à un accord.

Dans les cas arrêtés par le Gouvernement, les délais fixés aux alinéas 1er et 2 peuvent être modifiés – Décret du 14 décembre 2000, art. 1er) .

Art. 27.
Dans le mois de la notification du refus d'accorder l'aide, le demandeur peut adresser par pli recommandé un recours au Gouvernement.

Le Gouvernement statue dans les trois mois de la réception du recours.

Le défaut de notification au demandeur de la décision, dans le délai visé à l'alinéa 2, est assimilé à une décision d'octroi de l'aide.

Art. 28.
§1er. Le Gouvernement fixe le mode de calcul du montant à rembourser par le bénéficiaire en cas de non-respect des conditions d'octroi de l'aide.

Il tient compte du délai pendant lequel les conditions ont été respectées.

§2. Dans le mois de la notification de la décision de recouvrement, le bénéficiaire peut adresser par pli recommandé un recours au Gouvernement.

Le Gouvernement statue dans les trois mois de la réception du recours. Le défaut de notification de la décision dans les trois mois est assimilé à un rejet du recours.

Chapitre III
Des aides aux personnes morales autres que les sociétés de logement de service public

Section première
Des aides au logement

Sous-section première
Des catégories d'aide

Art. 29.
(*§1er. La Région peut accorder une aide à tout pouvoir local ou à toute régie autonome qui construit un ou plusieurs logements sociaux ou moyens ou qui est ou devient titulaire de droits réels, sur un bâtiment améliorable, en vue de le réhabiliter, de le restructurer ou de l'adapter pour y créer un ou plusieurs logements sociaux ou moyens.*

Le demandeur interroge la société de logement de service public compétente sur le territoire concerné afin de savoir si celle-ci entend bénéficier des aides prévues aux articles 54 ou 58.

L'octroi de l'aide au demandeur est subordonné au refus de la société de logement de service public de bénéficier des aides prévues auxdits articles 54 ou 58, motivé par l'impossibilité pour celle-ci d'accomplir l'opération envisagée et au refus de la Société wallonne du logement de se substituer à ladite société de logement en tant qu'opérateur.

L'impossibilité visée à l'alinéa qui précède doit être attestée comme fondée par la Société wallonne du logement.

§2. La Région intervient dans:

1° le coût d'acquisition des droits réels du bâtiment;

Wallex - Le droit en Wallonie

2° le coût de la construction, de la réhabilitation, de la restructuration ou de l'adaptation.

§3. Le logement social ou moyen créé avec l'aide de la Région est affecté à cette destination durant trente ans au moins – Décret du 15 mai 2003, art. 28) .

Cet article a été exécuté par:

– l'AGW du 11 février 1999;
– l'AMRW du 16 mars 1999.

Art. 30.
La Région peut accorder une aide à toute personne morale, à l'exclusion des sociétés de logement de service public, qui acquiert un bâtiment non améliorable en vue de le démolir et d'affecter le terrain ainsi libéré à la construction de logements, et accessoirement, dans les limites fixées par le Gouvernement, à des équipements d'intérêt collectif faisant partie intégrante d'un ensemble de logements.

La Région intervient dans le coût d'acquisition et de démolition du bâtiment.

Cet article a été exécuté par:

– l'AGW du 11 février 1999;
– l'AMRW du 16 mars 1999.

Art. 31.
§1er. La Région peut accorder une aide à toute personne morale de droit public ou à tout organisme à finalité sociale, (*à l'exclusion de la Société wallonne du logement et des sociétés de logement de service public* – Décret du 15 mai 2003, art. 29) , qui réhabilite un logement améliorable ou restructure un bâtiment dans le but d'y créer un logement de transit.

Le logement réhabilité ou restructuré avec l'aide de la Région est affecté au logement de transit pendant une période d'au moins neuf années.

§2. La mise à disposition d'un logement de transit est complétée par un accompagnement des occupants, visant à favoriser le transfert vers un logement stable.

Cet article a été exécuté par:

– l'AGW du 11 février 1999;
– l'AMRW du 16 mars 1999.

Art. 32.
§1er. La Région peut accorder une aide à toute personne morale de droit public (, *à tout organisme à finalité sociale ou au Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie, à l'exclusion de la Société wallonne du logement et des sociétés de logement de service public* – Décret du 15 mai 2003, art. 30) , qui réhabilite un logement améliorable ou restructure un bâtiment dans le but d'y créer un logement d'insertion.

Le logement réhabilité ou restructuré avec l'aide de la Région est affecté au logement d'insertion pendant une période d'au moins neuf années.

§2. La mise à disposition d'un logement d'insertion est complétée par un accompagnement social des occupants.

Cet article a été exécuté par:

– l'AGW du 11 février 1999;
– l'AMRW du 16 mars 1999.

Art. 33.

Wallex - Le droit en Wallonie

(... – Décret du 15 mai 2003, art. 31)

Art. 34.
La Région peut accorder une aide à toute personne morale de droit public, à l'exclusion des sociétés de logement de service public, qui acquiert des terrains dans le but de constituer des réserves foncières destinées en ordre principal à la construction de logements.

Art. 34 *bis* .
(

Le Gouvernement peut déterminer d'autres opérations pour lesquelles une aide est accordée aux personnes morales, à l'exclusion des sociétés de logement de service public, en raison d'événements exceptionnels – Décret du 15 mai 2003, art. 32) .

Sous-section 2
Des conditions d'octroi et du calcul des aides

Art. 35.
Les bénéficiaires des aides visées aux articles 29 à 33 peuvent agir seuls ou par convention avec une personne morale de droit public ou de droit privé.

Wallex - Le droit en Wallonie

Art. 36.
S'il échet, par dérogation aux dispositions du Code civil, le Gouvernement fixe les conditions d'octroi des aides au logement visées par la présente section.

Ces conditions concernent:

1° le prix de revient maximum du logement;

2° le délai maximum dans lequel le logement doit être réalisé;

3° les normes auxquelles doivent répondre les logements;

Ce 3° a été exécuté par l'AGW du 11 février 1999.

4° l'admission des candidats locataires ou occupants;

5° le mode de calcul du loyer des logements donnés en location ou d'indemnité des logements faisant l'objet d'une convention d'occupation précaire, en tenant compte notamment des ressources et des charges de familles, des locataires ou occupants ainsi que du degré de confort et de l'ancienneté de ces logements;

6° les dispositions relatives au contrat de bail ou à la convention d'occupation précaire, notamment à la durée du bail ou de la convention, à la durée des congés, aux redevances et charges, à la garantie locative et aux sanctions;

7° l'accession du locataire ou de l'occupant à la propriété du logement qu'il a pris en location ou qu'il occupe;

8° le maintien de l'affectation du logement lors d'un transfert de propriété;

(*9° s'il échet, la concordance de l'opération avec les programmes approuvés par le Gouvernement visés à l'article 189, §3, et les décisions du Gouvernement visées à l'article 190, §1er* – Décret du 15 mai 2003, art. 33, al. 1er) ;

(*10° s'il échet, la localisation de l'opération* – Décret du 15 mai 2003, art. 33, al. 2) .

Art. 37.
§1er. Les aides au logement sont versées sous forme de subventions.

§2. (*Le Gouvernement fixe le mode de calcul de la subvention, en tenant compte de la destination du logement créé avec la subvention, de la localisation du bâtiment, de l'importance des travaux réalisés, de la valeur vénale du bâtiment fixée par le Gouvernement, après avis du comité d'acquisition d'immeuble ou du receveur de l'enregistrement dans le ressort duquel l'immeuble est situé* – Décret du 15 mai 2003, art. 34) .

Art. 38.
Le Gouvernement fixe le mode de calcul du montant à rembourser par le bénéficiaire en cas de non-respect des conditions d'octroi de l'aide.

Il tient compte du délai pendant lequel les conditions ont été respectées.

Sous-section 3
De la procédure

Art. 39.
(*Sans préjudice de l'alinéa 2, les demandes d'aides sont adressées à l'administration qui accuse réception du dossier dans les dix jours ouvrables de sa réception et, le cas échéant, demande tout document nécessaire pour le compléter.*

Au besoin, l'administration constitue les dossiers de demandes d'aides pour le compte et à la demande écrite des personnes morales autres que les sociétés de logement de service public qui accomplissent des opérations qui résultent des programmes approuvés par le Gouvernement visés à l'article 189, §3, et des décisions du Gouvernement visées à l'article 190, §1er.

Lorsque l'état initial du bâtiment constitue une condition d'octroi de l'aide, l'administration dresse un rapport de salubrité.

L'administration transmet au Gouvernement le dossier de demande d'aide visé à l'alinéa 1er dans les quarante-cinq jours de sa réception complète – Décret du 15 mai 2003, art. 35) .

Art. 40 et 41.
(... – Décret du 15 mai 2003, art. 36)

Art. 42.
(*Le Gouvernement peut accorder la subvention conformément aux articles 36 à 38, s'il échet sur la base du rapport de salubrité visé à l'article 39* – Décret du 15 mai 2003, art. 37) .

Art. 43.
Le Gouvernement fixe les conditions et les modalités de mise en œuvre de la présente sous-section.

Section 2
Des aides à l'équipement d'ensembles de logements

Sous-section première
Des aides à l'équipement

Art. 44.
§1er. (*Lorsqu'un pouvoir local ou une régie autonome réalise un ensemble de logements sociaux assimilés ou, avec l'aide de la Région, un ensemble de logements sociaux, moyens, d'insertion ou de transit ou lorsque le Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie réalise un ensemble de logements d'insertion ou un ensemble de logements sociaux assimilés, la Région peut prendre à sa charge* – Décret du 15 mai 2003, art. 38, al. 1er) :

Wallex - Le droit en Wallonie

1° le coût de l'équipement en voirie, égouts, éclairage public, réseau de distribution d'eau, et des abords communs ainsi que le coût de l'aménagement de tels équipements;

2° le coût de rééquipement et de réaménagement des équipements communs ou d'aménagement des abords qui n'ont pas été antérieurement cédés à la commune;

3° le coût des équipements complémentaires d'intérêt collectif faisant partie intégrante de l'ensemble.

Les autorités et organismes visés à l'alinéa 1er peuvent agir seuls ou avec une autre personne morale, dans le cadre d'une convention de partenariat.

§2. La Région peut également prendre à sa charge les coûts d'équipement et d'aménagement, visés au §1er, 1°, lorsque le terrain est destiné à recevoir des habitations mobiles occupées par des (*gens du voyage* – Décret du 15 mai 2003, art. 38, al. 2) .

Art. 45.

On entend par réalisation d'un ensemble visé à l'article 44, §1er, une ou plusieurs des opérations suivantes:

1° la restructuration d'un bâtiment;

2° l'adaptation ou la réhabilitation d'un logement améliorable;

3° la démolition d'un logement non améliorable et la reconstruction d'un logement sur le terrain ainsi libéré;

4° la construction d'un logement;

5° l'acquisition d'un bâtiment destiné au logement qui n'a jamais été occupé ou dont la construction n'est pas achevée;

6° le lotissement de parcelles de terrain en vue de permettre à des particuliers d'acquérir un droit réel sur l'une de ces parcelles pour y construire ou faire construire pour leur compte un logement, ou pour en acquérir la propriété en vertu d'une convention conclue avec une entreprise privée, quelle que soit la nature ou la qualification de cette convention.

Art. 46.

La Région, à la demande des autorités et organismes visés à l'article 44, peut exécuter, pour leur compte, les travaux d'équipement, de rééquipement ou d'aménagement.

Le Gouvernement fixe les conditions de l'intervention de la Région.

Sous-section 2
Des conditions d'octroi et du calcul des aides

Art. 47.

Le Gouvernement fixe:

1° la quotité de logements sociaux, de logements sociaux assimilés, moyens, d'insertion et de transit;

2° le nombre et les dimensions des parcelles de terrain concernées;

3° les conditions auxquelles doivent répondre les logements construits ou à construire;

4° les conditions de vente, de location ou d'occupation;

5° les délais de réalisation de l'opération visée à la présente section;

(*6° s'il échet, les conditions relatives à la concordance de l'opération avec les programmes approuvés par le Gouvernement visés à l'article 189, §3, et les décisions du Gouvernement visées à l'article 190, §1er* – Décret du 15 mai 2003, art. 39, al. 1er) ;

(*7° s'il échet, les conditions de localisation des ensembles* – Décret du 15 mai 2003, art. 39, al. 2) .

Wallex - Le droit en Wallonie

Art. 48.
Le Gouvernement fixe le taux de la subvention ou de l'intervention en fonction:

1° du type des travaux réalisés;

2° de l'affectation des équipements;

(*3° s'il échet, de la localisation des ensembles* – Décret du 15 mai 2003, art. 40) .

Art. 49.
§1er. Le Gouvernement fixe le mode de calcul du montant à rembourser par le bénéficiaire en cas de non-respect des conditions d'octroi de l'aide.

Il tient compte du délai pendant lequel les conditions ont été respectées.

§2. Lorsqu'une parcelle n'a pas été construite par un particulier dans le délai fixé par le Gouvernement, le bénéficiaire exerce sur cette parcelle un droit de rachat au prix payé par l'acquéreur, conformément aux articles 1660 à 1672 du Code civil. A défaut, il rembourse l'aide conformément au §1er.

Art. 50.
§1er. Les équipements et aménagements visés à l'article 44, 1° et 2°, sont transférés gratuitement à la commune dans l'état où ils se trouvent et sont incorporés dans la voirie communale.

(*Ce transfert s'opère à la date de la signature du procès-verbal de réception définitive* – Décret du 15 mai 2003, art. 41) .

§2. Lorsque la commune n'est pas maître de l'ouvrage, elle est associée à la surveillance des travaux et invitée à assister aux réceptions provisoire et définitive.

Sous-section 3
De la procédure

Art. 51.
(*Sans préjudice de l'alinéa 2, les demandes d'aides sont adressées à l'administration qui accuse réception du dossier dans les dix jours ouvrables de sa réception et, le cas échéant, demande tout document nécessaire pour le compléter.*

Au besoin, l'administration constitue les dossiers de demandes d'aides pour le compte et à la demande écrite des personnes morales autres que les sociétés de logement de service public qui accomplissent des opérations qui résultent des programmes approuvés par le Gouvernement visés à l'article 189, §3, et des décisions du Gouvernement visées à l'article 190, §1er.

L'administration transmet au Gouvernement le dossier de demande d'aide visé à l'alinéa 1er dans les quarante-cinq jours de sa réception complète – Décret du 15 mai 2003, art. 42) .

Art. 52.
(... – Décret du 15 mai 2003, art. 43)

Art. 53.
(*Le Gouvernement peut accorder la subvention, dans le respect de la sous-section 2 de la présente section.*

Le Gouvernement fixe les conditions et les modalités de mise en œuvre de la présente sous-section – Décret du 15 mai 2003, art. 44) .

Cette section 2 a été exécutée par:

Wallex - Le droit en Wallonie

– l'AGW du 11 février 1999;
– l'AMRW du 16 mars 1999.

Chapitre IV
Des aides aux sociétés de logement de service public

Section première
Des aides au logement

Sous-section première
Des catégories d'aide

Art. 54.

(*§1er. La Société wallonne du Logement peut accorder une aide à toute société de logement de service public qui construit un ou plusieurs logements sociaux ou qui acquiert la propriété d'un ou plusieurs logements pour les affecter au logement social.*

La Société wallonne du Logement intervient dans le coût de la construction ou de l'acquisition.

§2. La Société wallonne du Logement peut accorder une aide à toute société de logement de service public qui acquiert, exproprie ou devient titulaire de droits réels sur un bâtiment améliorable en vue de le réhabiliter, de le restructurer ou de l'adapter pour y créer un ou plusieurs logements sociaux.

La Société wallonne intervient dans:

1° le coût d'acquisition des droits réels du bâtiment;

2° le coût de la réhabilitation, de la restructuration ou de l'adaptation – Décret du 15 mai 2003, art. 45) .

Art. 55.

La Société wallonne du logement peut accorder une aide à toute société de logement de service public qui acquiert un bâtiment non améliorable en vue de le démolir et d'affecter le terrain ainsi libéré à la construction de logements, et accessoirement, dans les limites fixées par le Gouvernement, à des équipements d'intérêt collectif faisant partie intégrante d'un ensemble de logements.

La Société wallonne du logement intervient dans le coût d'acquisition et de démolition du bâtiment.

Cet article a été exécuté par l'AGW du 11 février 1999.

Art. 56.

§1er. La Société wallonne du logement peut accorder une aide à toute société de logement de service public qui réhabilite ou restructure un bâtiment améliorable dans le but d'y créer un logement de transit.

Le bâtiment réhabilité ou restructuré avec l'aide de la Société wallonne du logement est affecté au logement de transit pendant une période d'au moins neuf années.

§2. La mise à disposition d'un logement de transit est complétée par un accompagnement des occupants, visant à favoriser le transfert vers un logement stable.

Cet article a été exécuté par l'AGW du 11 février 1999.

Art. 57.

§1er. La Société wallonne du logement peut accorder une aide à toute société de logement de service public qui réhabilite ou restructure un bâtiment améliorable dans le but d'y créer un logement d'insertion.

Le bâtiment réhabilité ou restructuré avec l'aide de la Société wallonne du logement est affecté au logement d'insertion pendant une période d'au moins neuf années.

Wallex - Le droit en Wallonie

§2. La mise à disposition d'un logement d'insertion est complétée par un accompagnement social des occupants.

Cet article a été exécuté par l'AGW du 11 février 1999.

Art. 58.
La Société wallonne du logement peut accorder une aide à toute société de logement de service public, qui construit (*ou qui acquiert* – Décret du 15 mai 2003, art. 46) un logement, qui restructure un bâtiment sur lequel elle est titulaire de droits réels, ou qui réhabilite un logement améliorable dans le but d'y créer un logement moyen.

L'affectation du bâtiment au logement moyen doit être maintenue durant trente ans au moins.

Cet article a été exécuté par l'AGW du 11 février 1999.

Art. 59.
La Société wallonne du logement peut accorder une aide à toute société de logement de service public qui acquiert des terrains dans le but de constituer des réserves foncières destinées en ordre principal à la construction de logements.

Art. 59 *bis* .
(

Le Gouvernement peut déterminer d'autres opérations pour lesquelles une aide peut être accordée par la Société wallonne du logement aux sociétés de logement de service public, en raison d'événements exceptionnels ou en vue d'assurer la conservation ou l'amélioration des logements – Décret du 15 mai 2003, art. 47) .

Sous-section 2
Des conditions d'octroi et du calcul des aides

Art. 60.
Les bénéficiaires des aides visées aux articles 54 à 58 peuvent agir seuls ou par convention avec une personne morale de droit public ou de droit privé.

Art. 61.
S'il échet, par dérogation aux dispositions du Code civil, le Gouvernement fixe les conditions d'octroi des aides au logement visées par la présente section.

Ces conditions concernent:

1° le prix de revient maximum du logement;

2° le délai maximum dans lequel le logement doit être réalisé;

3° les normes auxquelles doivent répondre les logements;

Ce 3° a été exécuté par l'AGW du 11 février 1999.

4° l'admission des candidats locataires ou occupants;

5° le mode de calcul du loyer des logements donnés en location ou d'indemnité des logements faisant l'objet d'une convention d'occupation précaire, en tenant compte notamment des ressources et des charges de famille des locataires ou occupants ainsi que du degré de confort et d'ancienneté de ces logements;

6° les dispositions relatives au contrat de bail ou à la convention d'occupation précaire, notamment à la durée du bail ou de la convention, à la durée des congés, aux redevances et charges, à la garantie locative et aux sanctions en cas de non-respect des dispositions régissant le régime locatif;

Wallex - Le droit en Wallonie

7° l'accession du locataire ou de l'occupant à la propriété du logement qu'il a pris en location ou qu'il occupe;

8° le maintien de l'affectation du logement lors d'un transfert de propriété;

(*9° s'il échet, la concordance de l'opération avec les programmes approuvés par le Gouvernement visés à l'article 189, §3, et les décisions du Gouvernement visées à l'article 190, §1er* – Décret du 15 mai 2003, art. 48, al. 1er) ;

(*10° s'il échet, la localisation de l'opération* – Décret du 15 mai 2003, art. 48, al. 2) .

Art. 62.

§1er. Les aides au logement sont versées sous forme de subventions.

§2. (*Le Gouvernement fixe le mode de calcul de la subvention, en tenant compte de la destination du logement créé avec la subvention, de la localisation du bâtiment, de l'importance des travaux réalisés, de la valeur vénale du bâtiment fixée par le Gouvernement, après avis du comité d'acquisition d'immeuble ou du receveur de l'enregistrement dans le ressort duquel l'immeuble est situé* – Décret du 15 mai 2003, art. 49) .

Art. 63.

Le Gouvernement fixe le mode de calcul du montant à rembourser par le bénéficiaire en cas de non-respect des conditions d'octroi de l'aide.

Il tient compte du délai pendant lequel les conditions ont été respectées.

Sous-section 3
De la procédure

Art. 64.

(*Sans préjudice de l'alinéa 2, les demandes d'aides sont adressées à la Société wallonne du logement qui accuse réception du dossier dans les dix jours ouvrables de sa réception et, le cas échéant, demande tout document nécessaire pour le compléter.*

Au besoin, la Société wallonne du Logement constitue les dossiers de demandes d'aides pour le compte et à la demande écrite des sociétés de logement de service public qui accomplissent des opérations qui résultent des programmes approuvés par le Gouvernement visés à l'article 189, §3, et des décisions du Gouvernement visées à l'article 190, §1er – Décret du 15 mai 2003, art. 50) .

Art. 65.

(*Lorsque l'état initial du bâtiment constitue une condition d'octroi de l'aide, la Société wallonne du Logement dresse un rapport de salubrité* – Décret du 18 mai 2000, art 1er) .

Art. 66.

(... – Décret du 15 mai 2003, art. 51)

Art. 67.

(*La Société wallonne du Logement peut accorder la subvention conformément aux articles 61 à 63 et sur la base du rapport de salubrité visé à l'article 65* – Décret du 15 mai 2003, art. 52) .

Art. 68.

Le Gouvernement fixe les conditions et les modalités de mise en œuvre de la présente sous-section.

Wallex - Le droit en Wallonie

Section 2
Des aides à l'équipement

Sous-section première
Des aides à l'équipement

Art. 69.

§1er. Lorsqu'une société de logement de service public réalise un ensemble de logements sociaux, de logements sociaux assimilés, moyens, d'insertion ou de transit, la Société wallonne du logement peut prendre à sa charge:

1° le coût de l'équipement en voirie, égouts, éclairage public, réseau de distribution d'eau, et des abords communs ainsi que le coût de l'aménagement de tels équipements;

2° le coût de rééquipement et de réaménagement des équipements communs ou d'aménagement des abords qui n'ont pas été antérieurement cédés à la commune;

3° le coût des équipements complémentaires d'intérêt collectif faisant partie intégrante de l'ensemble.

(*§2* – Décret du 15 mai 2003, art. 53) . Les sociétés de logement de service public peuvent agir seules ou avec une autre personne morale, dans le cadre d'une convention de partenariat.

Art. 70.

On entend par réalisation d'un ensemble visé à l'article 69, une ou plusieurs des opérations suivantes:

1° la restructuration d'un bâtiment;

2° l'adaptation ou la réhabilitation d'un logement améliorable;

3° la démolition d'un logement non améliorable et la reconstruction d'un logement sur le terrain ainsi libéré;

4° la construction d'un logement;

5° l'acquisition d'un bâtiment destiné au logement qui n'a jamais été occupé ou dont la construction n'est pas achevée;

6° le lotissement de parcelles de terrain en vue de permettre à des particuliers d'acquérir un droit réel sur l'une de ces parcelles pour y construire ou faire construire pour leur compte un logement, ou pour en acquérir la propriété en vertu d'une convention conclue avec une entreprise privée, quelle que soit la nature ou la qualification de cette convention.

Art. 71.

La Société wallonne du logement, à la demande des sociétés de logement de service public, peut exécuter, pour leur compte, les travaux d'équipement, de rééquipement ou d'aménagement.

Le Gouvernement fixe les conditions de l'intervention de la Société wallonne du logement.

Sous-section 2
Des conditions d'octroi et du calcul des aides

Art. 72.

Le Gouvernement fixe:

1° la quotité de logements sociaux, de logements sociaux assimilés, moyens, d'insertion et de transit;

2° le nombre et les dimensions des parcelles de terrain concernées;

3° les conditions auxquelles doivent répondre les logements construits ou à construire;

4° les conditions de vente, de location ou d'occupation;

Wallex - Le droit en Wallonie

5° les délais de réalisation de l'opération visée à la présente section;

(*6° s'il échet, des conditions relatives à la concordance de l'opération avec les programmes approuvés par le Gouvernement visés à l'article 189, §3, et les décisions du Gouvernement visées à l'article 190, §1er* – Décret du 15 mai 2003, art. 54, al. 1er) ;

(*7° s'il échet, les conditions de localisation des ensembles* – Décret du 15 mai 2003, art. 54, al. 2) .

Art. 73.
Le Gouvernement fixe le taux de la subvention en fonction:

1° du type des travaux réalisés;

2° de l'affectation des équipements;

(*3° s'il échet, de la localisation des ensembles* – Décret du 215 mai 2003, art. 55) .

Art. 74.
§1er. Le Gouvernement fixe le mode de calcul du montant à rembourser par le bénéficiaire en cas de non-respect des conditions d'octroi de l'aide.

Il tient compte du délai pendant lequel les conditions ont été respectées.

§2. Lorsqu'une parcelle n'a pas été construite par un particulier dans le délai fixé par le Gouvernement, le bénéficiaire exerce sur cette parcelle un droit de rachat au prix payé par l'acquéreur conformément aux articles 1660 à 1672 du Code civil. A défaut, il rembourse l'aide conformément au §1er.

Art. 75.
§1er. (*Les équipements et aménagements visés à l'article 69, §1er, 1° et 2°, à l'exception des abords communs, sont transférés gratuitement à la commune dans l'état où ils se trouvent et sont incorporés dans la voirie communale.*

Ce transfert s'opère d'office à la date de la signature du procès-verbal de réception définitive.

Les abords communs visés à l'alinéa qui précède sont transférés à la commune, si celle-ci le souhaite, dans l'état où ils se trouvent et sont incorporés dans la voirie communale. Ce transfert n'est opéré à titre gratuit qu'à concurrence du montant de la subvention régionale. La valeur de transfert est, pour le surplus, déterminée conventionnellement entre la société de logement de service public et la commune – Décret du 15 mai 2003, art. 56) .

§2. La commune est associée à la surveillance des travaux et invitée à assister aux réceptions provisoire et définitive.

Sous-section 3
De la procédure

Art. 76.
(*Sans préjudice de l'alinéa 2, les demandes d'aides sont adressées à la Société wallonne du logement qui accuse réception du dossier dans les dix jours ouvrables de sa réception et, le cas échéant, demande tout document nécessaire pour le compléter.*

Au besoin, la Société wallonne du Logement constitue les dossiers de demandes d'aides pour le compte et à la demande écrite des sociétés de logement de service public qui accomplissent des opérations qui résultent des programmes approuvés par le Gouvernement visés à l'article 189, §3, et des décisions du Gouvernement visées à l'article 190, §1er – Décret du 15 mai 2003, art. 57) .

Art. 77.
(... – Décret du 15 mai 2003, art. 58)

Wallex - Le droit en Wallonie

Art. 78.
(*La Société wallonne du Logement peut accorder la subvention, dans le respect de la sous-section 2 de la présente section.*

Le Gouvernement fixe les conditions et les modalités de mise en œuvre de la présente sous-section – Décret du 15 mai 2003, art. 59) .

Cette section 2 a été exécutée par l'AGW du 11 février 1999.

Chapitre IV *bis*
Des aides au partenariat

Art. 78 *bis* .
§1er. Afin de mettre en œuvre le droit au logement, un pouvoir local, une régie autonome, une société de logement de service public, le Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie, la Société wallonne du Logement ou un organisme à finalité sociale agréé peuvent agir en partenariat, avec une autre personne morale, et obtenir une aide de la Région sous forme de subvention.

§2. Pour bénéficier de l'aide de la Région, une convention de partenariat est soumise à l'approbation du Gouvernement.

Le Gouvernement détermine les éléments qui doivent être contenus dans la convention de partenariat.

La demande d'aide au partenariat est adressée à l'administration.

§3. S'il échet, par dérogation aux dispositions du Code civil, le Gouvernement fixe les conditions d'octroi des aides au partenariat.

Ces conditions concernent:

1° le type et le nombre maximum de logements;

2° le prix de revient maximum des logements;

3° le délai maximum dans lequel les logements doivent être réalisés;

4° les normes auxquelles doivent répondre les logements;

5° les conditions d'admission des candidats locataires ou occupants;

6° les conditions de vente, de location ou d'occupation des logements.

§4. Le Gouvernement fixe le mode de calcul de la subvention, en tenant compte du type et du nombre de logements créés, de leur localisation, de l'importance des travaux réalisés et des aides régionales accordées en application des chapitres III et IV du titre II.

§5. Le Gouvernement fixe le mode de calcul du montant à rembourser par le bénéficiaire en cas de non-respect des conditions d'octroi de l'aide.

Il tient compte du délai pendant lequel les conditions ont été respectées.

§6. Le Gouvernement fixe les conditions et les modalités de mise en œuvre du présent chapitre – Décret du 15 mai 2003, art. 60) .

Chapitre V
Dispositions spécifiques relatives aux zones d'initiative privilégiée

Art. 79.
§1er. Selon les dispositions arrêtées par le Gouvernement, des zones d'initiative privilégiée sont créées dans le but de permettre l'adaptation des aides visées aux chapitres II, III et IV et, au besoin, l'octroi d'aides spécifiques, dans certaines zones géographiques déterminées.

Wallex - Le droit en Wallonie

§2. Le Gouvernement délimite:

1° des zones à forte pression immobilière où les prix du terrain à bâtir et du logement sont supérieurs à des montants fixés par le Gouvernement;

2° des zones de requalification des noyaux d'habitat qui concernent les quartiers dont la dégradation progressive entraîne la désertion des lieux par la population;

3° des zones de développement global où sont menées des politiques intégrées de revitalisation qui concernent les quartiers où la composition de la population cumulée à la faible qualité de l'habitat génère des problèmes sociaux;

4° des zones de cités sociales à requalifier accueillant la population similaire visée au 3°.

§3. Aux conditions et selon les modalités qu'il fixe, le Gouvernement détermine les aides spécifiques et adapte les aides visées aux chapitres II, III et IV.

N.B. L'article 61 du décret du 15 mai 2003 modifiant le Code wallon du Logement et l'article 174 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, dispose:
« L'intitulé du chapitre V du titre II du Code est remplacé par l'intitulé suivant:

" CHAPITRE V. - Dispositions relatives aux noyaux d'habitat et aux zones d'initiative privilégiée. ".

L'article 79 du Code est remplacé par la disposition suivante:

" Art. 79. §1er. Afin d'octroyer ou d'adapter certaines des aides du présent Code, le Gouvernement délimite, en fonction de critères qu'il détermine:

1° des noyaux d'habitat;

2° des zones d'initiative privilégiée.

§2. Les noyaux d'habitat visés au paragraphe 1er sont des zones géographiques où sont rencontrés, sur la base des données de l'Institut national de statistique, un nombre minimum et une densité d'habitants arrêtés par le Gouvernement ou qui répondent à des critères environnementaux, d'aménagement du territoire et d'urbanisme déterminés par le Gouvernement.

§3. Les zones d'initiative privilégiée visées au paragraphe 1er sont de deux types:

a. des zones à forte pression foncière où les prix du terrain à bâtir ou du logement sont supérieurs à la moyenne de la Région wallonne dans une proportion à déterminer par le Gouvernement;

b. des zones de requalification caractérisées, d'une part, par un habitat dégradé et, d'autre part, par une population fragilisée socio-économiquement.

§4. Lors de la délimitation d'un noyau d'habitat ou d'une zone d'initiative privilégiée, le Gouvernement peut s'écarter des critères retenus pour la délimitation, en vue de tenir compte des caractéristiques d'implantation des constructions concernées, de leur équipement ou de leur destination. " ».

L'article 143, alinéa 1er, du même décret dispose quant à lui:

« Le présent décret entre en vigueur le jour de sa publication au Moniteur belge, à l'exception des articles suivants qui entrent en vigueur à la date déterminée par le Gouvernement: articles 2, 11, 23, 61 , 71, 72 et 142 ».

Chapitre VI
De la lutte contre l'inoccupation des logements

Wallex - Le droit en Wallonie

Section première
De la phase amiable

Art. 80.
Tout opérateur immobilier peut proposer au titulaire de droits réels d'un logement inoccupé situé sur son territoire d'action de prendre celui-ci en gestion ou, à défaut, en location.

Est réputé inoccupé le logement correspondant à l'un des cas suivants:

1° le logement déclaré inhabitable depuis au moins douze mois;

2° le logement qui n'est pas garni du mobilier indispensable à son affectation pendant une période d'au moins douze mois consécutifs;

3° (*le logement pour lequel la consommation d'eau ou d'électricité constatée pendant une période d'au moins douze mois consécutifs est inférieure à la consommation minimale fixée par le Gouvernement, sauf si le titulaire de droits réels justifie que cette circonstance est indépendante de sa volonté;*

4° le logement pour lequel aucune personne n'est inscrite dans les registres de la population pendant une période d'au moins douze mois consécutifs, sauf si le titulaire de droits réels justifie que le logement a servi effectivement soit d'habitation, soit de lieu d'exercice d'activités économiques, sociales ou autres, ou que cette circonstance est indépendante de sa volonté – Décret du 15 mai 2003, art. 62) .

L'occupation sans droit ni titre par une personne sans abri n'interrompt pas l'inoccupation visée à l'alinéa 2.

Est réputé occupé, le logement correspondant à l'un des cas suivants:

1° le logement en cours de réhabilitation, d'adaptation ou de restructuration;

2° le logement pour lequel le titulaire de droits réels justifie de sa volonté de restructurer, réhabiliter ou adapter par un permis d'urbanisme, un devis détaillé ou une description de travaux, pour autant que ces travaux soient effectivement entrepris dans les trois mois de la justification donnée par le titulaire de droits réels, et poursuivis.

Art. 81.
L'opérateur immobilier conclut, avec le titulaire de droits réels, un mandat de gestion ou, à défaut, un contrat de location.

Le Gouvernement fixe le mandat de gestion type.

Il stipule notamment:

1° la nature des travaux à effectuer par l'opérateur immobilier;

2° le mode de remboursement du coût des travaux;

3° le mode de calcul et de remboursement des frais relatifs aux charges d'entretien et à la gestion du logement;

4° la durée et les conditions de résiliation du mandat de gestion;

5° les obligations respectives de l'opérateur et du propriétaire.

Art. 82.
L'opérateur immobilier conclut, avec l'occupant, un contrat de bail écrit, soumis aux règles particulières du Code civil relatives à la résidence principale.

Section 2
De la procédure judiciaire

Art. 83.

Wallex - Le droit en Wallonie

§1er. Lorsque le titulaire de droits réels du logement inoccupé refuse la proposition de l'opérateur immobilier, ce dernier le met en demeure d'occuper ou de mettre son bien en location dans un délai de six mois.

§2. Si, à l'expiration de ce délai, le logement est toujours inoccupé, l'opérateur immobilier saisit le juge de paix du lieu où est situé le logement, par requête visée aux articles 1034 *bis* à 1034 *sexies* du Code judiciaire, en vue d'en obtenir la gestion provisoire.

Le juge de paix peut désigner un expert chargé de rendre un rapport sur les travaux de réhabilitation ou de restructuration à effectuer.

Le juge de paix attribue la gestion provisoire du logement à l'opérateur immobilier, sauf empêchement légitime.

§3. L'opérateur immobilier prend toutes les mesures utiles à la mise en location et à l'entretien du logement.

Il peut effectuer des travaux de réhabilitation ou de restructuration dont la nature est fixée par le Gouvernement.

§4. L'opérateur immobilier perçoit les loyers et les impute sur sa créance à concurrence de l'intégralité du coût des travaux de réhabilitation ou de restructuration.

L'opérateur immobilier impute sur sa créance les frais calculés conformément à l'article 81, alinéa 3, 3°.

§5. Annuellement ou sur demande du juge de paix visé au §2, il rend compte de sa gestion au titulaire de droits réels.

Wallex - Le droit en Wallonie

Art. 84.
A tout moment, le titulaire de droits réels peut demander de reprendre la gestion de son logement au juge de paix où est situé le logement litigieux, par requête visée aux articles 1034 *bis* à 1034 *sexies* du Code judiciaire.

Lorsque le juge de paix fait droit à cette demande:

1° le titulaire de droits réels est tenu de rembourser l'opérateur immobilier à concurrence du solde des frais exposés par lui. Le solde est déterminé par le juge de paix;

2° le bail conclu entre l'opérateur immobilier et l'occupant est opposable au titulaire de droits réels.

Art. 85.
S'il échet, par dérogation aux dispositions du Code civil, le Gouvernement fixe les conditions de mise en gestion du logement.

Ces conditions concernent:

1° les normes auxquelles doivent répondre les logements;

2° l'admission des candidats locataires;

3° le mode de calcul du loyer des logements donnés en location, en tenant compte notamment des ressources et des charges de famille des locataires, ainsi que du degré de confort et de l'ancienneté de ces logements;

4° les dispositions relatives au contrat de bail, notamment à la durée du bail, à la durée des congés, aux redevances et charges, à la garantie locative et aux sanctions en cas de non-respect des dispositions régissant le régime locatif;

5° les dispositions relatives aux modalités de contrôle de la gestion de l'opérateur immobilier.

Art. 85 *bis* .
(

§1er. Lorsqu'un opérateur immobilier prend en location ou en gestion un logement conformément au présent chapitre, la Région peut lui accorder une aide, sous la forme d'une avance remboursable, lui permettant d'effectuer des travaux de réhabilitation ou de restructuration dont la nature est fixée par le Gouvernement.

§2. Les demandes d'aide sont adressées à l'administration. L'aide est accordée par l'administration.

§3. Le Gouvernement fixe les conditions et les modalités d'octroi de l'aide, ainsi que les modalités de son calcul – Décret du 15 mai 2003, art. 63) .

Ce chapitre VI a été exécuté par l'AGW du 20 mai 1999.

Section

Titre III*bis*
"De l'audit des acteurs locaux de la politique du logement" (décret du 9 février 2012)

Art. 200/1.
§ 1er. Il est institué un (*Comité d'audit "logement" - décret du 2 mai 2019*) au sein de la Société wallonne du Logement, un (*Comité d'audit "logement" - décret du 2 mai 2019*) au sein de la Société wallonne de Crédit social et un (*Comité d'audit "logement" - décret du 2 mai 2019*) au sein du Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie.

Ces Comités d'audit sont chargés de proposer à la Direction de l'Audit du Logement du Service public de Wallonie une programmation des audits à réaliser au sein respectivement des sociétés de logement de service public, des guichets du crédit social ou des organismes à finalité sociale afin de s'assurer de la bonne exécution de leurs missions. Cet audit porte sur les aspects organisationnels, administratifs, techniques et financiers et peut être demandé par le Gouvernement.

§ 2. Tout projet de rapport d'audit rédigé à la suite d'une mission d'audit fait l'objet d'une délibération au sein du conseil d'administration de l'opérateur concerné. La délibération porte sur les observations émises par l'opérateur concerné, le cas échéant par le commissaire, et sur les mesures à prendre par l'opérateur concerné.

§ 3. Lorsque la mission d'audit concerne une société de logement de service public, le projet de rapport d'audit est envoyé à chacun des administrateurs de la société ainsi qu'au commissaire et au directeur-gérant.

Après le conseil d'administration au cours duquel a été présenté le projet de rapport d'audit, la société est entendue par la Direction de l'Audit du Logement du Service public de Wallonie avant l'élaboration du rapport final d'audit. En cas d'application de l'alinéa 4, la société est entendue à sa demande par le Gouvernement avant l'élaboration du rapport final d'audit.

Le commissaire désigné auprès de la société peut demander à la Direction de l'Audit du Logement du Service public de Wallonie de réaliser une mission d'audit. La Direction de l'Audit soumettra cette demande à la décision du Comité d'audit " logement " de la Société wallonne du Logement.

Le Gouvernement peut charger la Direction de l'Audit du Logement du Service public de Wallonie de la réalisation d'une mission d'audit d'une société dans un délai qu'il détermine. Il en informe immédiatement la société.

Le rapport d'audit final est présenté au Comité d'audit " logement " de la Société wallonne du Logement et est ensuite communiqué au Conseil d'administration de la Société wallonne du Logement.

§ 4. Lorsque la mission d'audit concerne un guichet de crédit social, le projet de rapport d'audit est envoyé à chacun des administrateurs du guichet ainsi qu'au directeur.

Après le Conseil d'administration au cours duquel a été présenté le projet de rapport d'audit, le guichet est entendu par la Direction de l'Audit du Logement du Service public de Wallonie avant l'élaboration du rapport final d'audit. En cas d'application de l'alinéa 3, le guichet est entendu à sa demande par le Gouvernement avant l'élaboration du rapport final d'audit.

Le Gouvernement peut charger la Direction de l'Audit du Logement du Service public de Wallonie de la réalisation d'une mission d'audit d'un guichet dans un délai qu'il détermine. Il en informe immédiatement le guichet.

Le rapport d'audit final est présenté au Comité d'audit " logement " de la Société wallonne de Crédit

Wallex - Le droit en Wallonie

social et est ensuite communiqué au conseil d'administration de la Société wallonne de Crédit social.

§ 5. Lorsque la mission d'audit concerne un organisme à finalité sociale, le projet de rapport d'audit est envoyé à chacun des administrateurs de l'organisme ainsi qu'au responsable.

Après le conseil d'administration au cours duquel a été présenté le projet de rapport d'audit, l'organisme à finalité sociale est entendu par la Direction de l'Audit du Logement du Service public de Wallonie avant l'élaboration du rapport final d'audit. En cas d'application de l'alinéa 3, l'organisme à finalité sociale est entendu à sa demande par le Gouvernement avant l'élaboration du rapport final d'audit.

Le Gouvernement peut charger la Direction de l'Audit du Logement du Service public de Wallonie de la réalisation d'une mission d'audit d'un organisme à finalité sociale dans un délai qu'il détermine. Il en informe immédiatement l'organisme.

Le rapport d'audit final est présenté au Comité d'audit " logement " du Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie et est ensuite communiqué au conseil d'administration du Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie.

§ 6. Sans préjudice de l'article 29 du Code d'instruction criminelle, est constitutive d'une négligence grave la divulgation d'éléments contenus dans un projet d'audit ou tout autre manquement aux obligations s'imposant à toute personne ayant connaissance d'un projet d'audit dans l'exercice de ses fonctions.

["§ 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" - décret du 2 mai 2019, art. 13)

VERSION FUTURE (décret du 1er juin 2017, art. 71, entrée en vigueur à fixer par le Gouvernement)

"§ 1er. Il est institué un (Comité d'audit "logement" - décret du 2 mai 2019) au sein de la Société wallonne du Logement, un (Comité d'audit "logement" - décret du 2 mai 2019) au sein de la Société wallonne de Crédit social et un (Comité d'audit "logement" - décret du 2 mai 2019) au sein du Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie.

Les Conseils d'administration desdits organismes adressent, à la Direction générale opérationnelle Aménagement du Territoire, Logement, Patrimoine et Energie du Service public de Wallonie, sur base de la proposition formulée par leurs Comités d'audit respectifs, une proposition de programmation des audits à réaliser au sein des sociétés de logement de service public, des guichets du crédit social ou des organismes à finalité sociale afin de s'assurer de la bonne exécution de leurs missions.

L'audit porte sur les aspects organisationnels, administratifs, techniques et financiers.

§ 2. La Direction générale opérationnelle Aménagement du Territoire, Logement, Patrimoine et Energie du Service public de Wallonie adresse la programmation au Comité de direction du Service commun d'audit du Service public de Wallonie.

Le Gouvernement peut charger le service commun d'audit de la réalisation d'une mission d'audit d'une société, d'un guichet ou d'un organisme dans un délai qu'il détermine. Il en informe immédiatement la société, le guichet et la Société wallonne de Crédit social ou l'organisme.

§ 3. Tout projet de rapport d'audit rédigé à la suite d'une mission d'audit fait l'objet d'une délibération au sein du Conseil d'administration de l'opérateur concerné. La délibération porte sur les observations émises par l'opérateur concerné, le cas échéant par le commissaire, et sur les mesures à prendre par l'opérateur concerné.

§ 4. Lorsque la mission d'audit concerne une société de logement de service public, le projet de rapport d'audit est envoyé à chacun des administrateurs de la société ainsi qu'au commissaire et au directeur-gérant.

Après le Conseil d'administration au cours duquel a été présenté le projet de rapport d'audit, la société est entendue par la Direction générale opérationnelle Aménagement du Territoire, Logement, Patrimoine et Energie du Service public de Wallonie avant l'élaboration du rapport final d'audit.

Le rapport d'audit final est présenté au Comité d'audit " logement "de la Société wallonne du Logement et est ensuite communiqué au Conseil d'administration de la Société wallonne du Logement.

§ 5. Lorsque la mission d'audit concerne un guichet de crédit social, le projet de rapport d'audit est envoyé à chacun des administrateurs du guichet ainsi qu'au directeur.

Après le Conseil d'administration au cours duquel a été présenté le projet de rapport d'audit, le guichet est entendu par la Direction générale opérationnelle Aménagement du Territoire, Logement, Patrimoine et Energie du Service public de Wallonie avant l'élaboration du rapport final d'audit.

Le rapport d'audit final est présenté au [2 Comité d'audit " logement "]2 de la Société wallonne de

Wallex - Le droit en Wallonie

Crédit social et est ensuite communiqué au Conseil d'administration de la Société wallonne de Crédit social.

§ 6. Lorsque la mission d'audit concerne un organisme à finalité sociale, le projet de rapport d'audit est envoyé à chacun des administrateurs de l'organisme ainsi qu'au responsable.

Après le Conseil d'administration au cours duquel a été présenté le projet de rapport d'audit, l'organisme à finalité sociale est entendu par la Direction générale opérationnelle Aménagement du Territoire, Logement, Patrimoine et Energie du Service public de Wallonie avant l'élaboration du rapport final d'audit.

Le rapport d'audit final est présenté au Comité d'audit " logement " du Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie et est ensuite communiqué au Conseil d'administration du Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie.

§ 7. Sans préjudice de l'article 29 du Code d'instruction criminelle, est constitutive d'une négligence grave la divulgation d'éléments contenus dans un projet d'audit ou tout autre manquement aux obligations s'imposant à toute personne ayant connaissance d'un projet d'audit dans l'exercice de ses fonctions.

§ 8. La programmation, les modalités et conditions de mise en oeuvre ainsi que les procédures contenues aux paragraphes 3 à 7 du présent article, font l'objet d'une convention entre la Direction générale opérationnelle Aménagement du Territoire, Logement, Patrimoine et Energie du Service public de Wallonie et le Service commun d'audit.

La convention est approuvée par le Gouvernement.

La Direction générale opérationnelle Aménagement du Territoire, Logement, Patrimoine et Energie veille à ce que les moyens consacrés par les organismes en vue la réalisation des audits des sociétés de logement de service public, des guichets du crédit social ou des organismes à finalité sociale, soient dûment valorisés au sein de la programmation.

("§ 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" - décret du 2 mai 2019)

Titre IV
Dispositions administratives et pénales

Art. 200*bis*.

§1er. Le fonctionnaire de l'administration, que le Gouvernement désigne à cette fin, peut imposer une amende administrative:

1° au titulaire de droits réels sur le logement et, lorsque celui-ci est donné en location, au bailleur et à l'occupant éventuel, qui permet l'habitation dans un logement dont l'interdiction d'accès ou d'occupation a été déclarée soit par le bourgmestre en vertu de l'article 7, alinéa 3 (... – Décret du 30 avril 2009, art. 8, 1°) , soit par le Gouvernement en vertu de l'article 7, alinéa 6, ou de l'article 13bis;

2° à toute personne qui fait obstacle à l'exercice des missions des fonctionnaires et des agents communaux agréés visés à l'article 5;

(3° au bailleur qui:

a) soit loue ou met en location un logement visé à l'article 10 sans avoir obtenu de permis de location;

b) soit, après obtention d'un permis de location, contrevient à une disposition arrêtée par ou en vertu des articles 10 et suivants.

Les infractions sont consignées dans un constat transmis par les fonctionnaires et agents de l'administration désignés ou par le collège communal de la commune où est situé le logement, et, en cas d'inaction du collège, par le Gouvernement, au fonctionnaire désigné par le Gouvernement et au ministère public – Décret du 30 avril 2009, art. 8, 2°) .

(... – Décret du 22 juillet 2010, art. 24, 1°)

§1erbis. Le fonctionnaire de l'administration, que le Gouvernement désigne à cette fin, peut imposer une amende administrative aux administrateurs ou aux membres du personnel des sociétés de logement de service public (Décret du 30 mars 2006, art. 33, 1) .

Wallex - Le droit en Wallonie

§2. L'amende administrative s'élève à un montant compris entre 500 et 12.500 euros par *"habitation" (décret du 2 mai 2019)*. (*"Le Gouvernement détermine le montant de l'amende selon le type d'infraction constatée" – Décret du 16 mai 2013, art. 25*) . Chaque année, le Gouvernement peut indexer les montants.

§3. Les personnes passibles d'amendes administratives, en application du présent article, sont désignées par les termes « le contrevenant ». (*"Le Gouvernement détermine le montant de l'amende selon le type d'infraction constatée" - décret du 16 mai 2013, art. 24*).
L'amende administrative n'est applicable qu'au contrevenant, même si l'infraction a été commise par un préposé ou un mandataire.

§4. Les infractions visées au paragraphe 1er du présent article et à l'article 200ter font l'objet soit de poursuites pénales, soit d'une amende administrative.
Les infractions constatées aux dispositions visées au paragraphe 1er du présent article et à l'article 200ter sont poursuivies par voie d'amende administrative, à moins que le ministère public ne juge, compte tenu de la gravité de l'infraction, qu'il y a lieu à poursuites pénales. Les poursuites pénales excluent l'application d'une amende administrative, même si un acquittement les clôture.
Le ministère public dispose d'un délai de deux mois, à compter du jour de la réception du *("constat" – décret du 22 juillet 2010, art. 24, 2°)* visé au paragraphe 1er, alinéa 2, pour notifier au fonctionnaire désigné par le Gouvernement sa décision quant à l'intentement ou non de poursuites pénales.
Pour ce qui concerne les amendes administratives imposées en vertu de l'article 200ter, le ministère public dispose d'un délai de deux mois, à compter du jour de la notification par le fonctionnaire désigné par le Gouvernement de son intention d'imposer une amende administrative, pour notifier à ce fonctionnaire sa décision quant à l'intentement ou non de poursuites pénales (Décret du 30 mars 2006, art. 33, 2.) .

§5. Dans le cas où le ministère public renonce à poursuivre ou omet de notifier sa décision dans le délai fixé, le fonctionnaire désigné par le Gouvernement décide, après avoir mis le contrevenant en mesure de présenter ses moyens de défense, s'il y a lieu d'infliger une amende administrative du chef de l'infraction.
La décision du fonctionnaire fixe le montant de l'amende administrative et est motivée. Elle est notifiée au contrevenant par lettre recommandée à la poste en même temps qu'une invitation à acquitter l'amende dans le délai fixé par le Gouvernement.
La décision administrative par laquelle l'amende administrative est infligée ne peut plus être prise cinq ans après le fait constitutif d'une infraction visée par le présent article. Toutefois, l'invitation au contrevenant de présenter ses moyens de défense visée à l'alinéa 1er interrompt le cours de la prescription.
La notification de la décision fixant le montant de l'amende administrative éteint l'action publique.
Le paiement de l'amende met fin à l'action de l'administration.

§6. Le contrevenant qui conteste la décision du fonctionnaire désigné par le Gouvernement introduit, à peine de forclusion, un recours par voie de requête devant le tribunal de première instance dans un délai de deux mois à compter de la notification de la décision. Ce recours suspend l'exécution de la décision.
La disposition de l'alinéa précédent est mentionnée dans la décision par laquelle l'amende administrative est infligée.

§7. ("Si le contrevenant demeure en défaut de payer l'amende, l'agent désigné par le Gouvernement peut décerner une contrainte.
La contrainte est visée et rendue exécutoire par l'agent désigné par le Gouvernement.
La contrainte est signifiée au débiteur par exploit de huissier avec commandement de payer sous peine d'exécution par voie de saisie.
La saisie s'opère de la manière prévue dans la cinquième partie du Code judiciaire relative à la saisie conservatoire et aux voies d'exécution" – Décret du 22 juillet 2010, art. 24, 3°) .

§8. Si une nouvelle infraction est constatée dans les deux ans à compter de la date du (constat – Décret du 22 juillet 2010, art. 24, 2°) visé au paragraphe 1er, alinéa 2, le montant visé au paragraphe 2 du présent article est doublé.

§9. Le Gouvernement détermine les modalités de perception de l'amende.

Wallex - Le droit en Wallonie

Art. 200ter.

§1er. Le fonctionnaire de l'administration, que le Gouvernement désigne à cette fin, peut imposer une amende administrative aux administrateurs ou aux membres du personnel des sociétés de logement de service public en cas de violation des articles 149 et 150 du Code et des arrêtés pris en vertu de l'article 150.

§2. Le fonctionnaire de l'administration, que le Gouvernement désigne à cette fin, peut imposer une amende administrative aux administrateurs ou aux membres du personnel des sociétés de logement de service public:
1° au cas où la société perçoit des locataires des logements qu'elle gère, des contributions financières illégales ou injustifiées;
2° en cas d'utilisation, par la société, de ses avoirs et disponibilités, en ce compris son personnel et son matériel, pour réaliser des missions qui ne sont pas définies par le Code.
("*§2* bis . Le fonctionnaire de l'administration que le Gouvernement désigne à cette fin, peut imposer une amende administrative aux administrateurs des sociétés de logement de service public, qui ne peuvent justifier d'une formation continue telle que prévue à l'article 152 *quater"* – décret du 9 février 2012, art. 93).

*§3. L'amende administrative s'élève à un montant compris entre 500 et 12.500 euros par infraction. ("*Le Gouvernement détermine le montant de l'amende selon le type d'infraction constatée" – Décret du 16 mai 2013, art. 25) . Chaque année, le Gouvernement peut indexer les montants.

§4. Les dispositions des §§3 à 9 de l'article 200bis sont applicables aux amendes administratives visées par le présent article – Décret du 30 mars 2006, art. 34) .

Wallex - Le droit en Wallonie

Art. 201.

§1er. ("*Est puni d'une amende pénale de 25 euros à 625 euros*" – décret du 20 juillet 2005, art. 38, §3, 1.):
1° (*"tout titulaire de droits réels sur un logement et, lorsque celui-ci est donné en location, tout bailleur et occupant éventuel*" – Décret du 20 juillet 2005, art. 38, §3, 2.) qui permet l'habitation dans un immeuble déclaré inhabitable ou interdit d'accès par le bourgmestre ou par le Gouvernement;
2° le bailleur qui:
a. soit loue ou met en location un logement visé à l'article 10 sans avoir obtenu de permis de location;
b. soit, après obtention d'un permis de location, contrevient à une disposition arrêtée par ou en vertu des articles 10 et suivants;
3° toute personne qui fait obstacle à l'exercice des missions des fonctionnaires et des agents communaux agréés visés à l'article 5.
§2. ("*Est puni d'un emprisonnement de huit jours à un an et d'une amende pénale de 50 euros à 1.250 euros, ou d'une de ces peines seulement:*
1° toute personne qui récidive dans les cinq ans qui suivent une condamnation en vertu du paragraphe 1er ;
2° tout bailleur qui loue ou met en location un logement nonobstant un refus ou un retrait de permis de location – Décret du 20 juillet 2005, art. 38, §3, 4.) .
(NDLR: L'arrêt de la Cour d'arbitrage n°67/2003 du 14 mai 2003 a rejeté une question préjudicielle portant sur cet article 201).

Art. 202.
Est punie d'une amende *"de 4 euros à 40 euros" (décret du 20 juillet 2005)*, toute personne qui contrevient aux dispositions du présent Code en vue d'obtenir une aide visée au titre II, chapitre II.

Art. 202*bis*.
"Est puni d'une amende pénale de 50 à 1.250 euros toute société de logement de service public, tout administrateur ou tout membre du personnel d'une telle société qui commet une infraction visée à l'article 200ter du Code" (décret du 20 juillet 2005).

Titre V
Dispositions finales

Art. 203.
Le Gouvernement fixe les modalités d'indexation des montants visés à l'article 1er (*...- décret du 9 février 2012)*

Art. 204.

Le Gouvernement désigne les fonctionnaires et agents chargés de la surveillance du respect des dispositions du présent Code et de ses arrêtés d'exécution.
S'il échet, ils sont habilités à pénétrer dans les logements visés au chapitre II du titre III.
A défaut d'accord de l'occupant du logement ou du titulaire de droits réels ou lorsque le logement est inoccupé, les agents ou fonctionnaires désignés par le Gouvernement n'ont accès au logement qu'en vertu d'une autorisation du juge du tribunal de police, de son suppléant ou d'un membre de la police communale revêtu de la qualité d'officier de police judiciaire auxiliaire du procureur du Roi.

Wallex - Le droit en Wallonie

Art. 205.
Dans les limites des emplois prévus au cadre de la Société wallonne du logement et suivant les modalités et aux conditions fixées par le Gouvernement, des agents de la Direction générale de l'Aménagement du territoire, du Logement et du Patrimoine du Ministère de la Région wallonne peuvent être transférés à la Société wallonne du logement.

Art. 205bis.
("Des agents de la Direction de l'Audit de la Société wallonne du Logement peuvent être transférés au sein du Service public de Wallonie, selon les modalités et aux conditions fixées par le Gouvernement" - décret du 9 février 2012).

Art. 206.

Le Gouvernement complète le présent Code par les dispositions des décrets et des arrêtés qui concernent le logement au sens de l'article 6, § 1er, IV, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, en tenant compte des modifications expresses ou implicites que les dispositions à codifier subiraient.
A cette fin, il peut, sans porter atteinte aux principes inscrits dans les dispositions à codifier, en modifier la rédaction en vue d'assurer leur concordance et d'en unifier la terminologie

Art. 207.

Le Gouvernement prend les mesures nécessaires pour assurer le maintien des droits acquis par les directeurs-gérants et le personnel des sociétés immobilières de service public.

Titre VI
"Disposition interprétative" (décret du 30 avril 2009)

Art. 208.
("§1. Le logement dans le cadre de la politique sociale doit être interprété comme visant les logements suivants:
1°le logement d'utilité publique tel que visé à l'article 1er, 9°, du présent Code, ainsi que toute construction ou bâtiment qui s'y rapporte directement ainsi défini par la législation relative à la taxe sur la valeur ajoutée, et destiné à l'habitation de ménages, disposant des revenus de catégories 1, 2 et 3 visés au présent Code, lors de leur entrée dans les lieux. Les ménages qui bénéficient d'un tel logement d'utilité publique, ne peuvent, durant la période de l'occupation, détenir un logement en pleine propriété ou en usufruit, sauf s'il s'agit d'un logement non améliorable, inhabitable ou inadapté, visé au présent Code;
2° le logement réhabilité, adapté, amélioré, conservé ou restructuré grâce à une subvention de la Région, destinés à l'hébergement temporaire des ménages visé au 1° bénéficiant de revenus de catégorie 1 ou de ménages privés de logement pour des motifs de force majeure;
3° le logement réhabilité adapté, amélioré, conservé ou restructuré grâce à une subvention de la Région et destiné à l'hébergement de ménages bénéficiant de revenus de catégorie 1;
4° le logement, à l'exclusion du logement visé sous le 1° du présent paragraphe, mis en location, pris en gestion, géré ou financé par un opérateur immobilier, qui le loue à un ménage bénéficiant de revenus des catégories 1, 2 et 3 visés au présent Code dans le cadre de la politique sociale développée par la Région" - décret-programme du 17 juillet 2018, art. 399).

Titre III
Des acteurs de la politique régionale du logement

Chapitre premier
De la Société wallonne du logement

Section première
Généralités

Art. 86.

§1er. (*La Société wallonne du logement, dénommée sous le présent chapitre la Société, est une personne morale de droit public* – Décret du 15 mai 2003, art. 64, al. 1er) .

§2. (*La Société est constituée sous la forme d'une société anonyme. Elle est soumise aux législations et réglementations qui sont applicables aux sociétés anonymes pour tout ce qui n'est pas expressément prévu autrement par ou en vertu du présent chapitre.*

La loi du 8 août 1997 sur les faillites, la loi du 17 juillet 1997 relative au concordat judiciaire et les articles 633, 634 et 645 du Code des sociétés ne sont pas applicables à la Société – Décret du 15 mai 2003, art. 64, al. 2) .

§3. Le capital minimum de la Société est fixé par le Gouvernement.

(*Sans préjudice des dispositions statutaires ou d'une décision contraire de la Société, toute personne est admise à prendre des participations au capital de la Société. La prise de participations est soumise à l'autorisation du Gouvernement.*

Le capital de la Société est détenu majoritairement par la Région et à concurrence de plus de 75 % par des personnes morales de droit public – Décret du 15 mai 2003, art. 64, al. 3) .

Ce §3 a été exécuté par l'AGW du 17 janvier 2002.

Wallex - Le droit en Wallonie

§4. Le siège social de la Société est établi à Charleroi.

§5. Les statuts de la Société sont soumis à l'approbation du Gouvernement.

Ce §5 a été exécuté par l'AGW du 17 janvier 2002.

(*§6. La Société communique annuellement son budget au Gouvernement, pour information, avant l'élaboration du budget des dépenses de la Région. Le Gouvernement le transmet au Conseil régional wallon avec le projet de budget des dépenses* – Décret du 15 mai 2003, art. 64, al. 4) .

Section 2
Des missions

Art. 87.
La Société exerce ses missions selon les priorités et les orientations définies dans le présent Code et dans le contrat de gestion conclu entre son conseil d'administration et le Gouvernement.

Art. 88.
§1er. La Société agrée, conseille et contrôle les sociétés de logement de service public.

Elle est chargée:

1° de susciter l'activité et le fonctionnement cohérent des sociétés de logement de service public dans toutes les communes, notamment par l'élaboration du programme global visé à l'article 141;

2° d'inciter les sociétés de logement de service public à collaborer tant entre elles qu'avec d'autres partenaires locaux;

3° de mettre à leur disposition les moyens nécessaires à la réalisation de leur objet social;

4° d'évaluer périodiquement l'activité des sociétés de logement de service public;

5° de traiter les demandes et plaintes relatives aux sociétés de logement de service public;

6° de traiter les recours des comités consultatifs des locataires et des propriétaires, visés à l'article 154;

7° de recenser les candidatures de locataires d'un logement géré par les sociétés de logement de service public et de promouvoir les initiatives visant à éviter les demandes multiples, au moins sur le territoire d'une commune.

§2. La Société participe à la mise en œuvre du droit au logement et est chargée de:

1° acquérir, construire, restructurer, (*réhabiliter, conserver, améliorer, adapter* – Décret du 15 mai 2003, art. 65, al. 1er) , démolir et gérer des logements individuels ou collectifs répondant à des caractéristiques techniques et économiques fixées par le Gouvernement;

2° céder et acquérir des droits réels sur des logements individuels ou collectifs répondant à des caractéristiques techniques et économiques fixées par le Gouvernement;

3° constituer les réserves de terrains nécessaires au développement harmonieux de l'habitat, les rétrocéder aux sociétés de logement de service public agréées, les vendre par parcelles, ou accorder sur ceux-ci des droits réels, au besoin en imposant aux bénéficiaires des servitudes pour le maintien de l'aspect et de l'agencement fonctionnel des ensembles;

4° stimuler des initiatives en ce sens auprès des sociétés de logement de service public, coordonner, encourager les initiatives menées en partenariat avec d'autres acteurs publics et privés;

5° (... – Décret du 15 mai 2003, art. 65, al. 2)

6° accorder aux sociétés de logement de service public les aides visées aux articles 54 à 77.

§3. La Société soutient les sociétés de logement de service public, les pouvoirs locaux et les régies communales autonomes par une assistance technique et financière.

Wallex - Le droit en Wallonie

La Société peut autoriser la conclusion de conventions par les sociétés de logement de service public avec tout pouvoir local ou régie communale autonome qui possède un parc immobilier, afin de prendre en charge la gestion et l'entretien de ce parc.

La Société est habilitée à se substituer aux sociétés de logement de service public qui ne sont pas en mesure d'exercer cette fonction.

§4. La Société promeut l'expérimentation et la recherche en matière de logement.

§5. La Société propose au Gouvernement des politiques nouvelles ou donne son avis sur les politiques qui visent notamment à accroître les synergies avec la politique communale du logement et le partenariat des sociétés de logement de service public avec d'autres acteurs du secteur public, privé et avec le monde associatif.

Lorsqu'elle est consultée pour avis par le Gouvernement, la Société se prononce dans les soixante jours.

(*En cas d'urgence, le Gouvernement peut réduire ce délai* – Décret du 15 mai 2003, art. 65, al. 3) .

A défaut de s'être prononcée dans le délai requis, l'avis de la Société est réputé favorable.

§6. La Société exerce toute autre mission ayant un rapport direct avec celles visées au présent article, moyennant accord du Gouvernement.

Section 3
Des moyens d'action

Wallex - Le droit en Wallonie

Art. 89.
En vue de la réalisation de ses missions, la Société peut acquérir et donner en location tout terrain ou bâtiment ou transférer un droit réel sur celui-ci.

Les bâtiments construits, acquis, pris ou mis en location par la Société, sont affectés en ordre principal au logement.

La Société procède directement ou autorise la société de logement de service public à procéder à l'équipement en voirie, égouts, éclairage public, réseau de distribution d'eau, abords communs d'ensembles de bâtiments acquis ou construits par elle ou par la société de logement de service public ou de terrains équipés par elles, ainsi qu'à la mise en place d'installations d'intérêt collectif faisant partie intégrante de l'ensemble, ou finance le coût de telles opérations.

Art. 90.
Moyennant l'autorisation du Gouvernement, la Société peut participer à la création et à la gestion d'organismes ou de sociétés dont l'objet social concourt à la mise en œuvre et à la coordination de la politique régionale du logement.

(*La Société peut également être autorisée par le Gouvernement à assurer le financement ou le préfinancement des dépenses desdits organismes ou sociétés ou à mettre à leur disposition les moyens nécessaires à la réalisation de leur objet* – Décret du 15 mai 2003, art. 66, al. 1er) .

(... – Décret du 15 mai 2003, art. 66, al. 2)

Art. 91.
(... – Décret du 15 mai 2003, art. 67)

Art. 92.
La Société est habilitée à poursuivre l'expropriation d'un immeuble bâti ou non bâti préalablement déclarée d'utilité publique par le Gouvernement.

Art. 93.

La Société peut ester en justice à la poursuite et à la diligence de son organe d'administration statutairement désigné.

Section 4
De l'accès au logement

Art. 94.

§1er. Sur la proposition ou après avis de la Société, (*le Gouvernement fixe, s'il échet par dérogation aux dispositions du Code civil, les conditions d'accès,* – Décret du 15 mai 2003, art. 68, al. 1er) de location ou d'occupation d'un logement géré ou construit par la Société ou par une société de logement de service public.

Ces conditions concernent:

1° l'admission des candidats et les priorités d'accès;

2° la procédure d'admission;

3° les clauses des conventions de bail ou d'occupation relatives:

a. à leur durée, ainsi qu'aux conditions de résiliation;

b. à la nature et au mode de calcul des charges;

c. au mode de constitution, de versement et de libération de la garantie;

d. à la procédure d'entrée et de sortie des lieux;

e. aux obligations respectives des parties;

f. aux sanctions;

g. au mode de calcul des loyers ou des indemnités, en tenant compte des ressources des ménages locataires, du nombre d'enfants à charge ainsi que du degré de confort et d'équipement du logement;

4° la procédure de recours.

Ce §1er a été exécuté par:

– l'AGW du 25 février 1999(1er document);
– l'AGW du 25 février 1999(2e document)
– l'AGW du 25 février 1999(3e texte.

§2. Sur la proposition ou après avis de la Société, le Gouvernement fixe les conditions d'acquisition d'un logement géré ou construit par la Société ou par une société de logement de service public.

Ces conditions concernent notamment:

1° les revenus du ménage;

2° le patrimoine immobilier du ménage.

§3. (... – Décret du 15 mai 2003, art. 68, al. 2)

Section 5
Des ressources

Art. 95.

Les moyens financiers de la Société sont les suivants:

1° (*les subventions, les dotations en capital et les crédits inscrits au budget régional* – Décret du 15 mai 2003, art. 69, al. 1er) ;

Wallex - Le droit en Wallonie

2° les ressources liées à ses activités;

3° le produit des emprunts qu'elle est autorisée à émettre, à contracter ou à gérer;

4° les dons et legs;

(*5° le produit des sanctions financières imposées aux sociétés de logement de service public* – Décret du 5 mai 2003, art. 69, al. 2) .

(*La Société ne peut utiliser ses avoirs et ses disponibilités que pour réaliser ses missions et tâches prévues par ou en vertu du présent Code ou du contrat de gestion* – Décret du 5 mai 2003, art. 69, al. 3) .

Art. 96.
La Société est autorisée par le Gouvernement, dans les conditions que celui-ci détermine, à émettre, à contracter ou à gérer des emprunts garantis par la Région. (*La garantie couvre également les opérations de gestion financière afférentes à ces emprunts* – Décret du 5 mai 2003, art. 69, al. 4) .

La Société communique au Gouvernement tout renseignement relatif aux emprunts contractés ainsi qu'aux placements de ses avoirs et de ses disponibilités.

Section 6
De la structure et du fonctionnement

Sous-section première
De l'assemblée générale

Art. 97.
L'assemblée générale se compose des actionnaires, des administrateurs, du directeur général (... – Décret du 15 mai 2003, art. 70, al. 2) (*et des commissaires* – Décret du 15 mai 2003, art. 70, al. 1er) visés à l'article 115.

Seuls les actionnaires peuvent prendre part au vote.

Sous-section 2
Du conseil d'administration

Art. 98.
§1er. Le conseil d'administration de la Société est composé de vingt-trois membres dont:

1° seize sont désignés sur une liste double présentée par le Gouvernement wallon;

2° un est désigné sur une liste double présentée par le Gouvernement de la Communauté germanophone;

3° six sont désignés sur une liste double présentée par le Conseil économique et social de la Région wallonne.

§2. Le Conseil régional wallon nomme et révoque les administrateurs.

Le nombre d'administrateurs autorisés à cumuler leur mandat avec celui d'administrateur d'une société de logement de service public est limité à six.

Le mandat d'administrateur est incompatible avec la qualité de membre du personnel d'une société de logement de service public.

N.B. L'article 71 du décret du 15 mai 2003 modifiant le Code wallon du Logement et l'article 174 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, dispose:
« A l'article 98 du Code, le paragraphe 1er est remplacé par la disposition suivante:

" §1er. Le conseil d'administration de la Société est composé de treize membres dont un est désigné sur la proposition du Gouvernement de la Communauté germanophone. ".

Wallex - Le droit en Wallonie

Le paragraphe 2 du même article est remplacé par la disposition suivante:

" §2. Le Gouvernement nomme et révoque les administrateurs.

Le mandat d'administrateur est incompatible avec la qualité d'administrateur, de directeur-gérant ou de membre du personnel d'une société de logement de service public, ainsi qu'avec la qualité de membre du personnel de la Société, de commissaire du Gouvernement visé à l'article 115 et de réviseur visé à l'article 116. " ».

L'article 143, alinéa 1er, du même décret dispose quant à lui:

« Le présent décret entre en vigueur le jour de sa publication au Moniteur belge, à l'exception des articles suivants qui entrent en vigueur à la date déterminée par le Gouvernement: articles 2, 11, 23, 61, 71 , 72 et 142 ».

Art. 99.
Le conseil d'administration désigne en son sein un président et trois vice-présidents.

Le président et les trois vice-présidents ne peuvent exercer la fonction de président, de directeur-gérant ou d'administrateur d'une société de logement de service public.

N.B. L'article 72 du décret du 15 mai 2003 modifiant le Code wallon du Logement et l'article 174 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, dispose:
« A l'article 99, alinéa 1er, du Code, les mots « trois vice-présidents » sont remplacés par les mots « un vice-président ».

Au même article, le deuxième alinéa est abrogé. ».

L'article 143, alinéa 1er, du même décret dispose quant à lui:

« Le présent décret entre en vigueur le jour de sa publication au Moniteur belge, à l'exception des articles suivants qui entrent en vigueur à la date déterminée par le Gouvernement: articles 2, 11, 23, 61, 71, 72 et 142 ».

Art. 100.
Le mandat d'administrateur a une durée de (*cinq* – Décret du 15 mai 2003, art. 73) ans et est renouvelable.

Il s'achève de plein droit lorsque le titulaire a atteint l'âge de soixante-sept ans.

En cas de vacance d'un mandat d'administrateur, le nouvel administrateur désigné poursuit le mandat de son prédécesseur jusqu'au terme de celui-ci.

Art. 101.

Les commissaires du Gouvernement (... – Décret du 15 mai 2003, art. 74, al. 1er) siègent au conseil d'administration selon les conditions et les modalités fixées à l'article 115.

Le directeur général de la Société (... – Décret du 15 mai 2003, art. 74, al. 2) (*siège* – Décret du 15 mai 2003, art. 74, al. 2) au conseil d'administration avec voix consultative et (*assure* – Décret du 15 mai 2003, art. 74, al. 2) le secrétariat des réunions.

Le directeur général de la Direction générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine ou, en cas d'empêchement, l'inspecteur général de la Division du Logement siège au conseil d'administration avec voix consultative.

Art. 102.
(*Il est interdit à tout administrateur de la Société:*

Wallex - Le droit en Wallonie

1° d'être présent aux délibérations relatives à des objets à propos desquels il a un intérêt direct ou auxquels ses parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclusivement ont un intérêt personnel et direct;

2° de prendre part, directement ou indirectement, à des marchés passés avec la Société – Décret du 15 mai 2003, art. 75) .

Art. 103.

§1er. Le conseil d'administration dispose de tous les pouvoirs nécessaires à la réalisation de l'objet social de la Société.

§2. Le conseil d'administration se prononce dans les soixante jours sur les recours relatifs aux décisions de tutelle prises par le directeur général (... – Décret du 15 mai 2003, art. 76) .

§3. Le conseil d'administration transmet au Gouvernement un rapport annuel sur ses activités.

Le rapport annuel est présenté au Gouvernement au plus tard le 1er juillet de l'année suivant l'exercice auquel il se rapporte et est transmis dans le mois suivant au Conseil régional wallon.

§4. Le conseil d'administration peut soumettre au Gouvernement des propositions de modifications aux décrets ou arrêtés qu'il est chargé d'appliquer, tout avis sur les textes en vigueur ou en projet concernant les matières dont traite la Société ainsi que sur les politiques futures à mener.

Art. 104.

Sans préjudice des dispositions contenues dans la présente section, les conditions et les modalités de fonctionnement du conseil d'administration sont fixées par les statuts de la Société.

Le Gouvernement approuve le règlement d'ordre intérieur du conseil d'administration.

Sous-section 3
De la direction

Art. 105.

La Société est dirigée par un directeur général (... – Décret du 15 mai 2003, art. 77, al. 1er) .

(*Le Gouvernement désigne le directeur général pour un mandat de cinq ans dont il fixe les conditions* – Décret du 15 mai 2003, art. 77, al. 2) .

Art. 106.

(*La fonction de directeur général est incompatible avec celles d'administrateur de la Société ou d'une société de logement de service public, de directeur-gérant ou de membre du personnel d'une société de logement de service public, de commissaire du Gouvernement visé à l'article 115 et de réviseur visé à l'article 116* – Décret du 15 mai 2003, art. 78) .

Art. 107.

Outre les délégations fixées par le conseil d'administration de la Société, le directeur général (... – Décret du 15 mai 2003, art. 79, al. 1er) :

1° (*exécute* – Décret du 15 mai 2003, art. 79, al. 2) les décisions de l'assemblée générale et du conseil d'administration;

2° (*assure* – Décret du 15 mai 2003, art. 79, al. 2) la gestion journalière et représentent la Société dans tous les actes y relatifs, en ce compris dans les actions judiciaires;

3° (*exerce* – Décret du 15 mai 2003, art. 79, al. 2) la tutelle sur les sociétés de logement de service public à propos des actes visés aux articles 161, 163, §1er, 1° et 6°, et 164.

Wallex - Le droit en Wallonie

Sous-section 4
Du comité d'orientation de la Société

Art. 1072.
Un comité d'orientation est institué au sein de la Société.

Le comité d'orientation a une compétence d'avis sur tout projet de décision du conseil d'administration de la Société ayant une implication sur la politique du logement, à l'exclusion des décisions qui concernent des dossiers ayant une portée individuelle.

Le comité peut également émettre d'initiative un avis sur toute matière concernant la politique générale de la Société.

Les modalités de son organisation et de son fonctionnement sont fixées par le Gouvernement, sur la proposition du conseil d'administration de la Société.

Le Gouvernement nomme ses membres. Il comprend quatre représentants du Conseil économique et social de la Région wallonne, un représentant de la Ligue des familles, un représentant de l'Association du logement social asbl, deux représentants de l'Union des villes et communes de Wallonie asbl et un représentant de l'Association des provinces wallonnes asbl – Décret du 15 mai 2003, art. 80) .

Section 7
Du contrat de gestion

Wallex - Le droit en Wallonie

Art. 108.
La Société exerce ses missions selon les priorités et les orientations définies dans le contrat de gestion passé entre elle et le Gouvernement.

(... – Décret du 15 mai 2003, art. 81)

Art. 109.
(*§1er. Le contrat de gestion règle notamment les matières suivantes:*

1° les lignes politiques et les orientations fondamentales qui devront être poursuivies par la Société durant les années couvertes par le contrat;

2° les objectifs généraux et spécifiques assignés à la Société, les objectifs relatifs à la structure financière de la Société, ainsi que les délais de réalisation de ces objectifs;

3° les moyens mis et, le cas échéant, à mettre en œuvre pour rencontrer les objectifs fixés;

4° les conditions de mises à disposition, le mode de calcul, la fixation et les modalités de paiement des subventions et dotations éventuelles à charge du budget général des dépenses de la Région;

5° les modalités d'utilisation et de contrôle de l'utilisation des ressources, en ce compris les règles relatives à l'utilisation des excédents et à la politique des placements financiers;

6° les règles relatives aux programmes d'investissement et de financement pluriannuels de la Société. Ces règles assurent que les programmes d'investissement de la Société sont approuvés par le Gouvernement;

7° les règles et les systèmes de sanctions et d'incitants, en fonction du niveau de réalisation des objectifs et des engagements;

8° les systèmes et critères d'évaluation du contrat de gestion;

9° les éléments précisant le contenu du rapport annuel d'évaluation visé à l'article 110;

10° les règles relatives à la gestion du contrat, en ce compris:

10° a. la durée du contrat de gestion;

10° b. des clauses d'imprévision permettant de modifier certains paramètres et d'adapter le contrat de gestion pour cause de cas fortuit et de force majeure;

11° des règles de conduite et d'information vis-à-vis notamment des usagers des prestations.

§2. Toute clause résolutoire expresse dans le contrat de gestion est réputée non écrite.

L'article 1184 du Code civil n'est pas applicable au contrat de gestion. La partie envers laquelle une obligation dans le contrat de gestion n'est pas exécutée ne peut poursuivre que l'exécution de l'obligation et, le cas échéant, demander des dommages-intérêts, sans préjudice de l'application de toute sanction spéciale prévue dans le contrat de gestion.

§3. Le contrat de gestion ne constitue pas un acte ou règlement visé à l'article 14 des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973. Toutes ses clauses sont réputées contractuelles.

§4. Afin de négocier le contrat de gestion, la Société est représentée par le président du conseil d'administration et le directeur général et par des personnes désignées à cet effet par le conseil d'administration.

Le contrat de gestion est soumis à l'accord du conseil d'administration statuant aux deux tiers des voix exprimées.

§5. Le contrat de gestion n'entre en vigueur qu'après avoir reçu l'accord du Gouvernement wallon, et à la date fixée par cet accord. Il est transmis pour information au Conseil régional wallon.

§6. Le contrat de gestion est conclu pour une durée de trois ans au moins et de cinq ans au plus.

§7. A l'expiration du contrat de gestion en cours, à défaut d'accord sur le contenu d'un nouveau contrat de gestion, le Gouvernement peut arrêter, pour la durée d'un exercice budgétaire, des dispositions dont le contenu correspond à celui prévu au paragraphe 1er. A défaut, le contrat de gestion arrivé à expiration continue à s'appliquer selon les mêmes principes, modalités et conditions que ceux appliqués la dernière année du contrat de gestion – Décret du 15 mai 2003, art. 82) .

Art. 110.
(*Sans préjudice d'autres processus d'évaluation déterminés par le Gouvernement, le conseil d'administration de la Société et les commissaires du Gouvernement visés à l'article 115 transmettent un rapport annuel d'évaluation du contrat de gestion au Gouvernement pour le 1er juillet de l'année suivant l'exercice auquel il se rapporte.*

Le Gouvernement détermine les éléments principaux qui doivent

figurer dans ce rapport annuel. Le contrat de gestion de la Société peut en préciser le contenu.

Ce rapport est transmis, pour information, par le Gouvernement au Conseil régional wallon dans un délai d'un mois à dater de sa réception – Décret du 15 mai 2003, art. 83) .

Art. 111.
(... – Décret du 15 mai 2003, art. 84)

Section 8
Du Comité de gestion financière et des contrôles

Sous-section première
Du comité de gestion financière

Art. 112.
Le comité de gestion financière conseille le conseil d'administration en matière de gestion financière.

Art. 113.
Le comité de gestion financière se compose de cinq membres:

1° trois administrateurs désignés par le conseil d'administration de la Société;

Wallex - Le droit en Wallonie

2° deux représentants de la Région, désignés par le Gouvernement au sein de la Division de la Trésorerie, du Budget, des Finances et de la Comptabilité départementale et de l'Inspection des Finances.

Le comité de gestion financière élit en son sein un président.

Le comité de gestion financière est assisté par:

1° un représentant de la Cour des Comptes;

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

3° les commissaires (... – Décret du 15 mai 2003, art. 85, al. 1er) , dans les conditions fixées à (*l'article 115, §4* – Décret du 15 mai 2003, art. 85, al. 1er) ;

4° le directeur général (... – Décret du 15 mai 2003, art. 85, al. 2) ;

5° deux experts en matière budgétaire et financière représentant les provinces, désignés par le Gouvernement.

Art. 114.
Le comité de gestion financière se réunit trimestriellement.

Le mode de fonctionnement du comité de gestion financière ainsi que la rémunération de ses membres sont définis dans les statuts de la Société.

Sous-section 2

(*Des commissaires du Gouvernement* – Décret du 15 mai 2003, art. 86, al. 1er)

Art. 115.
(*§1er. La Société est soumise au pouvoir de contrôle du Gouvernement.*

Ce contrôle est exercé à l'intervention de deux commissaires nommés et révoqués par le Gouvernement.

Le Gouvernement règle l'exercice des missions de ses commissaires et détermine l'indemnité qui leur est allouée.

§2. Les commissaires du Gouvernement veillent au respect, par les organes de la Société, de la législation, de la réglementation, des statuts, du contrat de gestion et de l'intérêt général.

§3. Les fonctions de commissaire ne sont cumulables ni avec celles d'administrateur, de directeur-gérant ou de membre du personnel d'une société de logement de service public, ni avec celles d'administrateur, de membre du personnel de la Société et de réviseur visé à l'article 116.

§4. Les commissaires sont convoqués et assistent avec voix délibérative à toutes les réunions du conseil d'administration, de l'assemblée générale et des autres organes d'administration et de contrôle de la Société.

§5. Ils ont les pouvoirs les plus étendus pour l'accomplissement de leur mission.

Ils peuvent, à tout moment, prendre connaissance, sans déplacement, de toute pièce utile à l'exercice de leur mission.

Ils peuvent requérir de tout administrateur ou membre du personnel des explications ou informations et procéder à toutes les vérifications qui leur paraissent nécessaires à l'exécution de leur mandat.

Ils peuvent, en outre, faire inscrire à l'ordre du jour du conseil d'administration toute question en rapport avec l'accomplissement de leur mission.

§6. Chaque commissaire dispose d'un délai de quatre jours francs pour prendre son recours auprès du Gouvernement contre toute décision qu'il estime contraire à la législation, à la réglementation, aux statuts, au contrat de gestion et à l'intérêt général. Le recours est suspensif. Il est introduit auprès du Gouvernement.

Wallex - Le droit en Wallonie

Ce délai court à partir du jour de la réunion au cours de laquelle la décision a été prise, pour autant que le commissaire y ait assisté ou, dans le cas contraire, à partir du jour où il en a reçu connaissance.

Si, dans un délai de trente jours francs commençant le même jour que le délai prévu à l'alinéa 2 du présent paragraphe, le Gouvernement n'a pas prononcé l'annulation, la décision devient définitive.

La décision d'annulation est notifiée à la Société par pli recommandé à la poste.

§7. Il est interdit aux commissaires du Gouvernement d'être présents aux délibérations relatives à des objets à propos desquels ils ont un intérêt direct ou auxquels leurs parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclusivement ont un intérêt personnel et direct – Décret du 15 mai 2003, art. 86, al. 2) .

Sous-section 3
Du contrôle révisoral

Art. 116.

(*§1er. 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 plusieurs réviseurs et à un représentant de la Cour des comptes, agissant collégialement.*

§2. 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 – Décret du 15 mai 2003, art. 87) .

Section 9
Du budget, de la comptabilité, des programmes d'investissements

Art. 117 à 126.

(... – Décret du 15 mai 2003, art. 88)

Section 10
Du personnel

Art. 127.

La Société nomme et révoque ses agents.

N.B. L'article 89, al. 1er, du décret du 15 mai 2003 modifiant le Code wallon du Logement et l'article 174 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, dispose:
« L'article 127 du Code est remplacé par la disposition suivante:

" Art. 127. Le Gouvernement arrête le statut du personnel de la Société, après l'avis du conseil d'administration de celle-ci.

La Société nomme et révoque le personnel statutaire et engage et licencie le personnel contractuel. ". »

L'article 143, al. 3, du décret du 15 mai 2003 modifiant le Code wallon du Logement et l'article 174 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, dispose quant à lui:

« L'article 89 du présent décret, en ce qu'il modifie l'article 127 du Code et le décret du 22 janvier 1998, entre en vigueur le jour de l'entrée en vigueur de l'arrêté du Gouvernement relatif au statut spécifique du personnel applicable à la Société wallonne du Logement. ».

Wallex - Le droit en Wallonie

Art. 128.
Le Gouvernement fixe le cadre de la Société sur la proposition de celle-ci.

Art. 129.
(*Les membres du personnel de la Société ne peuvent cumuler leurs fonctions avec celles de commissaire visées à l'article 166, d'administrateur, de directeur-gérant ou de membre du personnel d'une société de logement de service public, d'administrateur de la Société, de commissaire visées à l'article 115 et de réviseur visées à l'article 116* – Décret du 15 mai 2003, art. 89, al. 3) .

Chapitre II
Des sociétés de logement de service public

Section première
Des missions et moyens d'action

Art. 130.
§1er. La société de logement de service public, ci-après dénommée la société, est une personne morale de droit public.

Pour bénéficier des dispositions du présent chapitre et du chapitre IV du titre II, la société doit être agréée par la Société wallonne du logement et être constituée sous forme de société coopérative à responsabilité limitée, (*soumise au Code des sociétés* – Décret du 15 mai 2003, art. 90) , à l'exception des matières réglées par le présent Code.

La Région, les provinces, les intercommunales, les communes, les centres publics d'aide sociale, les personnes morales de droit privé, les organisations du monde du travail et les personnes physiques sont admis à souscrire au capital d'une société.

§2. Le Gouvernement fixe les conditions d'agrément concernant:

1° l'objet social;

2° les statuts;

Ce §2, 1° et 2°, a été exécuté par l'AGW du 8 juin 2001.

3° au besoin, le plan de gestion.

Art. 131.
La société a pour missions:

1° la gestion et la mise en location de logements sociaux et de logements sociaux assimilés, moyens, adaptés, d'insertion et de transit, selon les modalités et aux conditions fixées par le Gouvernement, après avis de la Société wallonne du logement;

2° l'achat, la construction, (*la réhabilitation, la conservation, l'amélioration, l'adaptation* – Décret du 15 mai 2003, art. 91, al. 1er) de logements et la restructuration de bâtiments dont elle est propriétaire, ou sur lesquels elle dispose de droits réels, en vue de les affecter principalement au logement;

3° la vente d'immeubles dont elle est propriétaire;

4° (... – Décret du 15 mai 2003, art. 91, al. 2)

5° l'instruction des demandes des ménages qui souhaitent acheter un logement et le suivi des contrats;

6° la prise en location de bâtiments pour les affecter au logement, selon les modalités et aux conditions fixées par le Gouvernement après avis de la Société wallonne du logement;

7° la participation à la création, à la gestion et au fonctionnement de personnes morales, publiques ou privées, impliquées dans la mise en œuvre des objectifs de la politique régionale du logement;

Wallex - Le droit en Wallonie

8° l'assistance aux pouvoirs locaux dans la mise en œuvre de la politique locale du logement;

9° l'équipement en voirie, égouts, éclairage public, réseau de distribution d'eau, abords communs et installations d'intérêt culturel ou social faisant partie intégrante d'un ensemble de bâtiments, et l'aménagement de cet équipement;

10° la constitution de réserves de terrains nécessaires au développement harmonieux de l'habitat, pour les céder à des particuliers ou accorder à ceux-ci des droits réels, en leur imposant le maintien de l'aspect et de l'agencement fonctionnel des ensembles;

11° toute mission nouvelle ayant un rapport direct avec celles visées aux points précédents, fixée par le Gouvernement sur avis de la Société wallonne du logement.

Art. 132.
Une société peut donner en location un logement géré par elle à un centre public d'aide sociale ou à un organisme à finalité sociale, pour que celui-ci le mette à disposition, sous sa seule responsabilité, d'un ménage bénéficiant de l'aide sociale.

La société détermine, avec l'autorisation préalable de la Société wallonne du logement, le nombre de logements qu'elle donne ainsi en location.

Pour le surplus et sur la proposition de la Société wallonne du logement, le Gouvernement fixe les conditions de mise en location de ces logements.

Cet article a été exécuté par l'AGW du 25 février 1999.

Wallex - Le droit en Wallonie

Art. 133.
§1er. La société peut céder des droits réels ou devenir titulaire de droits réels, sur tout immeuble utile à la réalisation de ses missions.

Elle peut emprunter auprès de tiers, hypothéquer ses biens ou céder à des tiers les garanties qu'elle possède.

§2. La société peut conclure, soit avec d'autres sociétés de logement de service public soit avec un pouvoir local, des conventions relatives à la réalisation de son objet social.

Art. 134.
La société peut poursuivre, après autorisation de la Société wallonne du logement, l'expropriation d'immeubles bâtis ou non bâtis, préalablement déclarée d'utilité publique par le Gouvernement.

Les acquisitions et les expropriations d'immeubles à réaliser par la société peuvent l'être à l'intervention de l'administration de la taxe sur la valeur ajoutée, de l'enregistrement et des domaines.

Art. 135.
§1er. Les moyens financiers de la société sont les suivants:

1° les ressources liées à ses activités;

2° les fonds propres;

3° (*les emprunts qu'elle a contractés auprès de la Société wallonne du logement ou auprès d'organismes tiers, à l'intervention de la Société wallonne du logement ou moyennant son autorisation* – Décret du 15 mai 2003, art. 92) ;

4° les subventions accordées par la Société wallonne du logement ou par la Région;

5° les sommes perçues à titre d'aide versée par le Fonds régional de solidarité.

La société ne peut utiliser ses avoirs et ses disponibilités que pour réaliser les missions définies dans le présent Code.

Le Gouvernement peut, sur avis de la Société wallonne du logement, déterminer les modalités de placement des disponibilités de la société.

§2. Les conditions de mise à disposition des moyens financiers d'une société sont définies par la Société wallonne du logement et approuvées par le Gouvernement.

§3. La société verse à la Société wallonne du logement des contributions financières dont le mode de calcul et l'affectation sont fixés par le Gouvernement sur la proposition de la Société wallonne du logement.

Ces contributions sont destinées à couvrir une partie des frais de fonctionnement de la Société wallonne du logement et à alimenter le Fonds de solidarité visé à la section 4.

Art. 136.
La société peut recevoir des dons et des legs.

Elle peut affecter des biens immobiliers aux nécessités de son administration.

Art. 137.
(... – Décret du 15 mai 2003, art. 93)

Section 2
De la structure des sociétés de logement de service public

Sous-section première
Du capital

Art. 138.
§1er. La souscription de la Région au capital d'une société est limitée à un quart.

Le capital d'une société est détenu majoritairement par des personnes morales de droit public.

§2. Sans préjudice du §1er, en cas de cession des parts de la société, un droit de préemption est accordé aux sociétaires. Lorsque les parts sont cédées par une personne morale de droit public, par un particulier, par une personne morale de droit privé relevant du monde associatif ou par une personne morale de droit privé relevant du monde économique, le droit de préemption est réservé aux sociétaires de même nature.

Si, dans le mois qui suit la notification de la décision de cession, le sociétaire visé à l'alinéa 1er autre qu'une personne morale de droit public, n'a pas exercé son droit de préemption, celui-ci est exercé par une personne morale de droit public sociétaire ou une personne morale de droit public visée à l'article 139, §1er .

Les statuts précisent les conditions et les modalités d'exercice de ce droit. Ils veillent à assurer la représentation des partenaires du monde économique et du monde associatif.

Le prix des parts est calculé à concurrence de la partie libérée de la valeur souscrite.

(*§3. Le remboursement du capital à un coopérateur est limité à la valeur nominale libérée, sans qu'il lui soit attribué une part des réserves, plus-values et autres fonds assimilés au point de vue comptable et fiscal.*

§4. En cas de liquidation de la société, les actifs qui subsistent après apurement du passif et remboursement du capital versé sont attribués à une société de logement de service public désignée par la Société wallonne du logement et qui accepte ou, à défaut, à la Société – Décret du 15 mai 2003, art. 94) .

Sous-section 2
Du champ d'activités territorial, des fusions et des restructurations

Art. 139.

Wallex - Le droit en Wallonie

(... – Décret du 15 mai 2003, art. 95)

Art. 140.
Les sociétés sont autorisées à opérer des fusions ou restructurations volontaires, afin d'adapter leur champ d'activités aux territoires communaux, après avis des conseils communaux concernés.

Les sociétés sont autorisées à fusionner leurs activités.

Art. 141.

§1er. Conformément à l'article 88, §1er, 1°, la Société wallonne du logement veille à ce que l'agrément des sociétés garantisse une implantation optimale de celles-ci sur tout le territoire de la Région.

La Société wallonne du logement élabore, après concertation avec les sociétés et les pouvoirs locaux concernés, un programme global qui:

1° veille à ce que l'entièreté du territoire de la Région soit desservie par les sociétés;

2° suscite au besoin les fusions ou les restructurations des sociétés;

3° assure la proximité sociale et de gestion du patrimoine;

4° assure la viabilité économique des sociétés restructurées;

5° établit la cohérence du champ d'activités territorial des sociétés avec les territoires communaux.

§2. Le programme global visé au §1er est arrêté par le conseil d'administration de la Société wallonne du logement et approuvé par le Gouvernement.

§3. Les sociétés concernées mettent en œuvre le programme global dans le délai fixé par le Gouvernement.

Art. 142.
A défaut pour la Société wallonne du logement d'avoir établi le programme global visé à l'article 141, le Gouvernement peut opérer la fusion ou la restructuration des sociétés afin d'adapter leur champ d'activités au territoire communal.

Art. 143.
Les sociétés opérant une fusion ou une restructuration conformément aux articles 141 et 142 ne peuvent subir de préjudice financier qui ne soit indemnisé.

Le Gouvernement fixe les conditions et les modalités d'octroi de l'indemnisation.

Cet article a été exécuté par l'AGW du 7 mars 2002.

Art. 144.

§1er. En cas de carence d'une société dans l'exécution d'une fusion ou d'une restructuration visées aux articles 141 et 142, le Gouvernement peut désigner un commissaire spécial dont il prend en charge les émoluments et les frais de déplacement.

§2. (*Le commissaire spécial assiste aux réunions des organes de la société et contrôle sur place l'exécution du programme de fusion ou de restructuration* – Décret du 15 mai 2003, art. 96, al. 1er) .

§3. (*Le commissaire spécial peut, si le Gouvernement le décide, se substituer aux organes de la société.*

Le Gouvernement peut autoriser le commissaire spécial à exercer les prérogatives des organes de la société pour l'application des articles du Code des sociétés qui concernent la fusion ou la restructuration des sociétés – Décret du 15 mai 2003, art. 96, al. 2) .

§4. Le Gouvernement fixe la durée et l'étendue de la mission du commissaire spécial.

Art. 145.

Wallex - Le droit en Wallonie

§1er. Le Gouvernement fixe les modalités de sauvegarde des droits du personnel des sociétés lors des fusions ou restructurations visées aux articles 140, 141 et 142.

Ce paragraphe 1er a été exécuté par l'AGW du 7 mars 2002.

§2. Les sociétés issues des fusions ou restructurations visées aux articles 140, 141 et 142 succèdent à tous les biens, droits, charges et obligations des sociétés fusionnées ou restructurées.

Sous-section 3
De l'assemblée générale

Art. 146.
Les représentants des pouvoirs locaux à l'assemblée générale sont désignés par le conseil provincial, le conseil communal et le conseil de l'aide sociale concernés, respectivement parmi les conseillers provinciaux, députés permanents, conseillers communaux, échevins, bourgmestres, conseillers de l'aide sociale et présidents de centre public d'aide sociale, proportionnellement à la composition du conseil provincial, du conseil communal et du conseil de l'aide sociale.

La Région est représentée à l'assemblée générale par le commissaire de la Société wallonne du logement visé à l'article 166. (*En cas de décès ou de démission du commissaire, la Région est représentée, jusqu'à la désignation d'un nouveau commissaire par le Gouvernement, par l'administrateur désigné par le Gouvernement visé à l'article 148, alinéa 1er. Il en est de même en cas d'absence du commissaire, justifiée par un cas de force majeure, avec l'accord de la Société wallonne du logement et moyennant une procuration écrite accordée par le commissaire à l'administrateur susvisé* – Décret du 15 mai 2003, art. 97) .

Les statuts énumèrent les modalités de la représentation proportionnelle.

Art. 147.
§1er. Chaque sociétaire dispose à l'assemblée générale d'un droit de vote déterminé par le nombre de parts qu'il détient.

Dès lors qu'une délibération a été prise par leur conseil, les délégués de chaque province, de chaque commune et de chaque centre public d'aide sociale rapportent la décision telle quelle à l'assemblée générale.

§2. Sans préjudice de l'application de l'article 139, alinéa 1er, toute modification statutaire ainsi que toute délibération relative à l'exclusion d'associés exigent une majorité absolue des voix des parts représentées, en ce comprise la majorité absolue des voix des associés des pouvoirs locaux.

Sous-section 4
Du conseil d'administration

Art. 148.
§1er. Le conseil d'administration est composé de membres désignés par l'assemblée générale de la société et d'un administrateur désigné par le Gouvernement.

Les statuts assurent la représentation majoritaire des représentants des pouvoirs locaux. Ils fixent les modalités de la représentation proportionnelle.

§2. Les représentants des personnes morales de droit public adressent un rapport sur l'état des activités de la société à leur mandant, au moins une fois par an.

§3. Le conseil d'administration désigne en son sein un président.

Art. 149.
Il est interdit à tout administrateur:

Wallex - Le droit en Wallonie

1° d'être présent à la délibération relative à des objets à propos desquels il a un intérêt personnel et direct ou ses parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclusivement ont un intérêt personnel et direct (... – Décret du 15 mai 2003, art. 98, al. 1er) ;

2° de prendre part directement ou indirectement à des marchés passés avec la société.

Art. 150.
La qualité de membre du personnel d'une société est incompatible avec la fonction d'administrateur de celle-ci.

(*D'autres causes d'incompatibilité avec la fonction d'administrateur peuvent être fixées par le Gouvernement* – Décret du 15 mai 2003, art. 98, al. 2) .

Art. 151.
Les conseils communaux, provinciaux et de l'aide sociale désignent leurs représentants dans les six mois qui suivent leur renouvellement.

Art. 152.
Le mandat d'administrateur s'achève de plein droit lorsque le titulaire atteint l'âge de soixante-sept ans.

Sous-section 5
Des comités consultatifs des locataires et des propriétaires

Art. 153.
Il est institué auprès du conseil d'administration de chaque société qui met des logements en location un comité consultatif des locataires et des propriétaires.

Art. 154.
Chaque comité consultatif des locataires et des propriétaires est composé de membres effectifs et, le cas échéant, suppléants élus par les locataires et les propriétaires tous les quatre ans, selon une procédure fixée par le Gouvernement.

La composition et le fonctionnement des comités consultatifs sont déterminés par le Gouvernement après avis de la Société wallonne du logement. La composition tient compte du nombre de logements, du nombre d'implantations différentes et du nombre de propriétaires et de locataires.

Le Gouvernement instaure une commission de recours et de contrôle dont il désigne le président et les membres. Celle-ci statue sur les recours qui lui sont adressés en matière de contentieux électoral et contrôle le fonctionnement des comités consultatifs des locataires et des propriétaires.

Cet article a été exécuté par l'AGW du 25 février 1999.

Art. 155.
§1er. Le comité consultatif des locataires et des propriétaires rend un avis préalable et obligatoire sur:

1° les relations entre la société, les propriétaires et les locataires et l'information relative à toute matière portant sur les droits et obligations respectifs des sociétés, d'une part, et des propriétaires et des locataires, d'autre part;

2° l'animation et les activités sociales et culturelles dans les immeubles ou groupes d'immeubles dépendant de la société;

3° l'entretien et la rénovation des logements et de leurs abords;

4° le décompte annuel des charges, ventilé selon leur nature, le mode de répartition de celles-ci, le montant des provisions y afférentes;

5° les mesures générales à prendre pour le recouvrement des arriérés de loyers et de charges;

Wallex - Le droit en Wallonie

6° le règlement d'ordre intérieur des immeubles;

7° les projets, la conception et la réalisation de tous les équipements collectifs à créer ou à réaménager (, *ainsi que sur les projets de construction de la société* – Décret du 15 mai 2003, art. 99) .

Le comité consultatif des locataires et des propriétaires approuve les charges locatives dont le montant est fixé par les sociétés conformément aux critères arrêtés par le Gouvernement.

§2. La société motive toute décision qui s'écarterait de l'avis du comité consultatif des locataires et des propriétaires.

Le comité consultatif des locataires et des propriétaires peut adresser à la Société wallonne du logement, selon les modalités et les conditions fixées par le Gouvernement, un recours concernant les matières visées au § 1er.

§3. Le comité consultatif des locataires et des propriétaires peut saisir le conseil d'administration de la société de toute question relative à ses compétences.

Art. 156.
Le comité consultatif des locataires et des propriétaires est associé à la gestion et aux activités de (*la régie des quartiers* – Décret du 15 mai 2003, art. 100) , selon les dispositions fixées par le Gouvernement. Il informe les locataires et les propriétaires sur ses activités et sur les avis qu'il rend.

Art. 157.
La société transmet au comité consultatif des locataires et des propriétaires toute information nécessaire à l'exercice de ses compétences et pourvoit à ses frais de fonctionnement, dans les limites fixées par le Gouvernement, sur proposition de la Société wallonne du logement.

Sous-section 6
Du directeur-gérant

Art. 158.
La gestion journalière de la société est assurée par un gérant ou un délégué préposé à la gestion journalière nommé par le conseil d'administration. Il porte le titre de directeur-gérant.

Sous-section 7
Du personnel

Art. 159.
Le personnel de la société est engagé sous contrat de travail.

Sous-section 8
Du contrôle des recettes et des dépenses

Art. 160.
La société gère sa trésorerie propre selon les modalités déterminées par la Société wallonne du logement.

Art. 161.
La Société wallonne du logement vise le budget et les comptes de la société.

La Société wallonne du logement notifie son visa dans les quarante-cinq jours de la réception de la demande.

Après ce délai, il est passé outre à cette formalité.

Wallex - Le droit en Wallonie

Art. 162.
(... – Décret du 15 mai 2003, art. 101)

Section 3
De la tutelle administrative

Sous-section première
De la tutelle

Art. 163.

§1er. La Société wallonne du logement autorise:

1° la conclusion d'emprunts par la société;

2° la participation de la société à la gestion et au fonctionnement des personnes morales visées à l'article 131, 7°;

3° la société à mettre en œuvre les moyens d'action visés à l'article 133, §1er;

4° la société à recevoir des dons et des legs;

5° (*l'affiliation de nouveaux membres ou la désaffiliation de membres à la société* – Décret du 15 mai 2003, art. 102, al. 1er) ;

6° la décision d'affecter un bien à l'usage propre de la société.

La Société wallonne du logement notifie sa décision relative aux 1° à 5° dans les quarante-cinq jours de la réception de la demande.

Elle notifie sa décision relative au 6° dans les trois mois de la réception de la demande.

(*A défaut de décision notifiée dans les délais prévus aux alinéas 2 et 3, l'acte visé à l'alinéa 1er est réputé autorisé* – Décret du 15 mai 2003, art. 102, al. 2) .

§2. La Société wallonne du logement approuve:

1° les statuts de la société et leur modification;

2° la mise en liquidation de la société.

Elle notifie sa décision dans les trois mois de la réception de la demande.

(*A défaut de décision notifiée dans le délai prévu à l'alinéa 2, l'acte visé à l'alinéa 1er est réputé approuvé* – Décret du 15 mai 2003, art. 102, al. 3) .

Art. 164.

§1er. La société soumet à la Société wallonne du logement toute décision relative au mode de passation des marchés de travaux, fournitures et services.

§2. La Société wallonne du logement autorise les marchés dont le montant est supérieur (*à celui fixé en vertu de l'article 17, §2, 1°, a., de la loi du 24 décembre 1993 relative aux marchés publics et à certains marchés de travaux, de fournitures et de services* – Décret du 15 mai 2003, art. 103) .

La Société wallonne du logement notifie sa décision dans les quarante-cinq jours de la réception de la demande.

Après ce délai, l'acte visé à l'alinéa 1er est exécutoire.

§3. La Société wallonne du logement peut suspendre ou annuler toute décision d'une société concernant un marché dont le montant est inférieur (*à celui fixé en vertu de l'article 17, §2, 1°, a., de la loi du 24 décembre 1993 relative aux marchés publics et à certains marchés de travaux, de fournitures et de services* – Décret du 15 mai 2003, art. 103) .

Wallex - Le droit en Wallonie

La Société wallonne du logement notifie sa décision dans les trente jours de la réception du dossier.

Art. 165.
La société peut adresser au conseil d'administration de la Société wallonne du logement un recours contre les décisions de tutelle prises par le directeur général (... – Décret du 15 mai 2003, art. 104) de la Société wallonne du logement en application de l'article 107 dans les trente jours de la notification de la décision.

Une copie du recours est adressée au commissaire visé à l'article 166.

Sous-section 2
Du commissaire

Art. 166.
Pour chaque société, le Gouvernement désigne un commissaire chargé de veiller au respect:

1° des procédures et des conditions d'attribution de logements;

2° de la conformité des décisions des organes d'administration et de contrôle avec la loi, le décret, les arrêtés, les statuts, le règlement d'ordre intérieur et l'intérêt général.

Le mandat de commissaire a une durée de six ans.

(*La fonction de commissaire est incompatible avec celles de président, d'administrateur, de directeur-gérant, de membre du personnel d'une société de logement de service public, et avec la qualité de locataire de la société. D'autres causes d'incompatibilité avec la fonction de commissaire peuvent être fixées par le Gouvernement* – Décret du 15 mai 2003, art. 105) . Il est interdit au commissaire d'être présent aux délibérations relatives à des objets à propos desquels il a un intérêt personnel et direct, ses parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclusivement ont un intérêt personnel et direct.

Le Gouvernement fixe les conditions d'aptitude requises pour l'exercice de la fonction de commissaire, leurs émoluments et, le cas échéant, les procédures de congé pour mission lorsqu'il s'agit de fonctionnaire, ainsi que les processus de leur formation.

Cet article a été exécuté par l'AGW du 27 mars 2002.

Art. 167.
La société convoque le commissaire à toutes les réunions de ses organes d'administration et de contrôle.

Le commissaire dispose des pouvoirs les plus étendus pour l'accomplissement de sa mission. Il prend connaissance de toute pièce utile à l'exercice de sa mission.

Art. 168.

§1er. Le commissaire assiste avec voix consultative aux réunions et dispose d'un délai de quatre jours francs pour prendre son recours contre l'exécution de toute décision qu'il estime contraire à la loi, au décret, aux arrêtés, aux statuts, au règlement d'ordre intérieur et à l'intérêt général. Le recours est suspensif.

Ce délai court à partir du jour de la réunion à laquelle la décision a été prise, pour autant que le commissaire ait été régulièrement convoqué, et, dans le cas contraire, à partir du jour où la décision lui a été notifiée par la société par lettre recommandée.

§2. Si, dans un délai de vingt jours, prenant cours le même jour que le délai prévu au §1er, la Société wallonne du logement saisie du recours n'a pas prononcé l'annulation, la décision devient définitive.

§3. La Société wallonne du logement notifie immédiatement sa décision motivée à la société par lettre recommandée à la poste.

Art. 169.

Wallex - Le droit en Wallonie

Chaque année, le commissaire adresse un rapport sur l'état de ses activités à la Société wallonne du logement et au Gouvernement.

Le Gouvernement fixe la forme de ce rapport.

Sous-section 3
Du plan de gestion

Art. 170.

§1er. (*Le Gouvernement fixe les critères et les conditions justifiant la mise sous plan de gestion d'une société qui présente des difficultés financières structurelles ou qui souhaite bénéficier de certains mécanismes de la prépension pour les membres de son personnel, ainsi que les conditions, les modalités d'élaboration, d'exécution et de contrôle du plan de gestion.*

La société qui rencontre les critères et les conditions visés à l'alinéa 1er est tenue d'arrêter un plan de gestion qui reçoit l'approbation de la Société et d'exécuter ce plan de gestion.

A défaut pour la société d'avoir arrêté un plan de gestion qui ait reçu l'approbation de la Société dans les délais fixés par le Gouvernement, la Société peut élaborer un plan de gestion que la société est tenue d'exécuter – Décret du 15 mai 2003, art. 106, al. 1er) .

§2. La société exécutant un plan de gestion peut bénéficier d'une aide financière temporaire de la Région.

§3. (*En cas de carence de la société dans l'exécution du plan de gestion ou si les objectifs du plan de gestion ne sont pas rencontrés, le Gouvernement peut désigner un commissaire spécial dont il prend en charge les émoluments et les frais de déplacement* – Décret du 15 mai 2003, art. 106, al. 2) .

Le commissaire spécial assiste aux réunions des organes (... – Décret du 15 mai 2003, art. 106, al. 3) de la société et contrôle sur place l'exécution du plan de gestion. Sur décision du Gouvernement, il se substitue aux organes (... – Décret du 15 mai 2003, art. 106, al. 3) de la société.

Le Gouvernement fixe la durée et l'étendue de la mission du commissaire spécial.

§4. Lorsque le Gouvernement constate qu'un plan de gestion ne peut garantir la continuité des activités de la société, il peut, sur proposition de la Société wallonne du logement, arrêter un plan de restructuration ou de fusion de la société en difficulté avec une autre société.

La société en difficulté exécute le plan de restructuration ou de fusion dans le délai fixé par le Gouvernement.

(*Le plan de fusion est mis en œuvre conformément aux articles du Code des sociétés afférents à cette matière* – Décret du 15 mai 2003, art. 106, al. 4) .

En cas de carence dans le chef de la société en difficulté, il est procédé conformément aux dispositions de l'article 144.

§5. Les sociétés opérant une fusion ou une restructuration conformément aux dispositions du § 4 peuvent bénéficier d'une aide financière de la Région selon les modalités prévues par le Gouvernement.

Art. 171.

La société sous plan de gestion transmet à la Société wallonne du logement une copie de toute délibération de son conseil d'administration, dans un délai de quinze jours.

La Société wallonne du logement peut annuler ou suspendre toute décision d'une société sous plan de gestion, qui nuirait à ses intérêts financiers ou à ceux de la Société wallonne du logement.

La Société wallonne du logement notifie sa décision de suspension ou d'annulation dans les trente jours de la réception de la délibération.

Section 4
Du Fonds régional de solidarité

Wallex - Le droit en Wallonie

Art. 172.
Il est institué un Fonds régional de solidarité destiné à aider les sociétés en difficulté.

Les fonds sont répartis en fonction du nombre de locataires en état de précarité et à revenus modestes que les sociétés comptent et en fonction de critères structurels fixés par le Gouvernement après avis de la Société wallonne du logement.

Le Fonds est alimenté notamment par des quotes-parts versées par les sociétés et par une dotation régionale.

Art. 173.
Après avis de la Société wallonne du logement, le Gouvernement fixe:

1° le mode de calcul des cotisations perçues à charge des sociétés;

2° les conditions et les modalités de répartition du Fonds de solidarité.

Section 5
Des sanctions

Art. 174.
§1er. En cas de non-respect des dispositions du présent Code et de ses arrêtés d'exécution, la société fait l'objet, dans l'ordre suivant:

1° d'un rappel à l'ordre;

2° d'une sanction financière fixée par le Gouvernement sur proposition de la Société wallonne du logement;

3° (*d'une mise sous tutelle par le Gouvernement wallon, conformément au paragraphe 3 du présent article* – Décret du 15 mai 2003, art. 107, al. 1er) ;

4° d'une mise sous plan de gestion;

5° d'un retrait d'agrément.

§2. Préalablement, le conseil d'administration de la Société wallonne du logement entend les représentants mandatés par la société.

(*S'il échet, suite à cette audition, le conseil d'administration de la Société wallonne du logement, selon le cas, prononce la sanction ou propose au Gouvernement, dans le cas visé au paragraphe 1er, 3°, la mise sous tutelle de la société* – Décret du 15 mai 2003, art. 107, al. 2) .

(*§3. La mise sous tutelle visée au paragraphe 1er est concrétisée par l'envoi d'un commissaire spécial au sein de la société.*

Le Gouvernement décide, sur la proposition de la Société, de la mise sous tutelle.

Il prend sa décision dans un délai de trente jours francs à dater de la notification de cette proposition.

A l'expiration de ce délai, la proposition de sanction est réputée refusée.

Il fixe, sur la proposition de la Société, l'étendue de la mission du commissaire spécial et sa durée.

Sur la décision du Gouvernement, le commissaire spécial peut se substituer aux organes de la société.

Le Gouvernement détermine les émoluments du commissaire spécial – Décret du 15 mai 2003, art. 107, al. 3) .

Chapitre III
(*De la Société wallonne du crédit social et des Guichets du crédit social* – Décret du 15 mai 2003, art. 108)

Wallex - Le droit en Wallonie

Section première
De la Société wallonne du crédit social

Sous-section première
Généralités

Art. 1751.

§1er. La Société wallonne du crédit social, dénommée sous le présent chapitre la Société, est une personne morale de droit public.

§2. La Société est constituée sous la forme d'une société anonyme. Sans préjudice de l'application des législations et réglementations relatives aux organismes de crédit hypothécaire, elle est soumise aux législations et réglementations qui sont applicables aux sociétés anonymes pour tout ce qui n'est pas expressément prévu autrement par ou en vertu de la présente section.

La loi du 8 août 1997 sur les faillites, la loi du 17 juillet 1997 relative au concordat judiciaire et les articles 633, 634 et 645 du Code des sociétés ne sont pas applicables à la Société.

§3. Le siège social de la Société est établi à Charleroi.

§4. La Société est réputée agréée au sens de l'article 216 du Code de l'impôt sur les revenus.

§5. Les statuts et le règlement d'ordre intérieur de la Société sont soumis à l'approbation du Gouvernement.

§6. Sans préjudice des dispositions statutaires ou d'une décision contraire de la Société, toute personne est admise à prendre des participations au capital de la Société. La prise de participations est soumise à l'autorisation du Gouvernement.

Le capital de la Société est détenu majoritairement par la Région et à concurrence de plus de 75 % par des personnes morales de droit public.

N.B. L'article 143, alinéas 5, 6 et 7, du décret du 15 mai 2003 modifiant le Code wallon du Logement et l'article 174 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, dispose:
« L'article 175.1, §6, du Code, inséré par l'article 109 du présent décret, entre en vigueur six mois après l'entrée en vigueur du présent décret.

Toutefois, dès l'entrée en vigueur du présent décret, sans préjudice des dispositions statutaires ou d'une décision contraire de la Société wallonne du crédit social, toute personne est admise à prendre des participations au capital de ladite Société. La prise de participations est soumise à l'autorisation du Gouvernement.

Le capital de la Société est détenu à concurrence de 90 % au moins par des personnes morales de droit public. ».

§7. La Société communique annuellement son budget au Gouvernement, pour information, avant l'élaboration du budget des dépenses de la Région. Le Gouvernement le transmet au Conseil régional wallon avec le projet de budget des dépenses.

Sous-section 2
Des missions de service public, des tâches de service public et des moyens d'actions de la Société

Art. 1752.

§1er. La Société a exclusivement pour missions de service public:

1° d'assurer la gestion financière et administrative du crédit hypothécaire social;

2° d'assurer la promotion du crédit hypothécaire social;

Wallex - Le droit en Wallonie

3° d'assurer l'accompagnement des candidats emprunteurs au crédit hypothécaire social;

4° de promouvoir l'expérimentation et la recherche en matière de crédit hypothécaire social;

5° d'assurer le bon fonctionnement, la saine gestion des Guichets du crédit social, ainsi que la qualité des services rendus par ceux-ci;

6° de favoriser l'accès à la propriété ou à la conservation d'un premier logement.

§2. La Société peut exercer toute autre mission ayant un rapport avec celles visées au présent article, moyennant l'autorisation du Gouvernement.

§3. Dans le cadre de ses missions, la Société est chargée des tâches suivantes:

1° lancer des appels d'offres et, moyennant l'autorisation du Gouvernement, contracter et gérer des emprunts garantis par la Région, sur le marché des capitaux en vue de financer ses activités et celles des Guichets du crédit social.

La Société communique au Gouvernement tout renseignement relatif aux emprunts contractés ainsi qu'aux placements de ses avoirs et de ses disponibilités.

La garantie de la Région couvre également les opérations de gestion financière afférentes aux emprunts garantis par la Région;

2° octroyer des crédits ou des avances remboursables aux Guichets du crédit social selon des modalités, conditions et procédures arrêtées par le Gouvernement;

3° déterminer, moyennant l'approbation du Gouvernement, les taux d'intérêt, les structures de taux et les tarifs proposés par les Guichets du crédit social et par elle-même aux candidats emprunteurs;

4° déterminer, moyennant l'approbation du Gouvernement, les types de prêts garantis par hypothèque et de produits complémentaires ou apparentés aux prêts proposés par les Guichets du crédit social et par elle-même aux candidats emprunteurs, ainsi que leurs conditions et modalités d'octroi;

5° déterminer des documents types à utiliser par les Guichets du crédit social et par elle-même;

6° agréer, conseiller, contrôler et, le cas échéant, sanctionner les Guichets du crédit social;

7° déterminer, moyennant l'approbation du Gouvernement, des normes de gestion et de fonctionnement à appliquer par les Guichets du crédit social;

8° déterminer, moyennant l'approbation du Gouvernement, des barèmes d'indemnités en faveur des Guichets du crédit social dans la limite des principes contenus dans le contrat de gestion;

9° octroyer les indemnités visées au point 8°;

10° assurer un accompagnement aux candidats emprunteurs, notamment par la mise à disposition, aux Guichets du crédit social, de moyens humains nécessaires à cet accompagnement;

11° assurer la formation de son personnel et de celui des Guichets du crédit social;

12° veiller à l'implantation optimale sur le territoire de la Région wallonne des Guichets du crédit social.

§4. Sur la décision du Gouvernement et dans les cas qu'il arrête, pour certaines des aides aux personnes physiques qui sont immédiatement liées à un prêt hypothécaire, la Société se substitue à l'administration pour l'application de l'article 26 du Code.

§5. Des tâches complémentaires à celles visées ci-dessus pourront être confiées à la Société dans le contrat de gestion dont question sous la sous-section 7, ci-après.

§6. La Société encourage les initiatives menées par les acteurs du crédit hypothécaire social en partenariat avec d'autres acteurs publics et/ou privés.

§7. Moyennant l'autorisation du Gouvernement, la Société peut participer à la création et/ou à la gestion de personnes morales dont l'objet social concourt à la mise en œuvre et à la coordination de la politique régionale du logement ou est susceptible de faciliter la réalisation et le développement des missions de la Société.

Wallex - Le droit en Wallonie

La Société peut également être autorisée par le Gouvernement à assurer le financement ou le préfinancement des dépenses desdits organismes ou sociétés ou à mettre à leur disposition les moyens nécessaires à la réalisation de leur objet.

Sous-section 3
Des ressources

Art. 1753.
Les moyens financiers de la Société sont les suivants:

1. les subventions, les dotations en capital et les crédits inscrits au budget régional;

2. les ressources qui résultent de ses activités;

3. le produit des emprunts garantis par la Région wallonne qu'elle est autorisée par le Gouvernement à contracter sur le marché des capitaux;

4. les dons et legs;

5. le produit des sanctions financières imposées aux Guichets du crédit social.

La Société ne peut utiliser ses avoirs et ses disponibilités que pour réaliser ses missions et tâches prévues par ou en vertu du présent Code ou du contrat de gestion.

Sous-section 4
Des organes de la Société

Section
A. De l'assemblée générale

Art. 1754.
L'assemblée générale se compose des actionnaires, des administrateurs, du directeur général de la Société et des commissaires du Gouvernement visés à l'article 175.16.

Seuls les actionnaires peuvent prendre part au vote. Chaque actionnaire dispose d'un droit de vote déterminé par le nombre de parts qu'il détient, sauf mention contraire dans les statuts de la Société.

Les administrateurs et le directeur général siègent à l'assemblée générale avec voix consultative. Le directeur général assure le secrétariat des réunions.

Les commissaires du Gouvernement visés à l'article 175.16 siègent à l'assemblée générale selon les conditions et les modalités fixées au même article.

Section
B. Du conseil d'administration

Art. 1755.

§1er. Les membres du conseil d'administration sont nommés pour un mandat de cinq ans renouvelable et révoqués par le Gouvernement.

§2. Le conseil d'administration de la Société est composé de treize membres dont un est désigné sur la proposition du Gouvernement de la Communauté germanophone. Le conseil d'administration désigne en son sein un président et un vice-président.

§3. Le mandat d'administrateur s'achève de plein droit lorsque son titulaire atteint l'âge de soixante-sept ans.

Wallex - Le droit en Wallonie

§4. Le mandat d'administrateur est incompatible avec la qualité d'administrateur, de directeur-gérant ou de membre du personnel d'un Guichet, ainsi qu'avec la qualité de membre du personnel de la Société, de commissaire du Gouvernement ou de réviseur visés aux articles 175.15 et 175.16.

§5. En cas de vacance d'un mandat d'administrateur, pour quelque cause que ce soit, le Gouvernement peut pourvoir à son remplacement.

Tout administrateur désigné dans les conditions qui précèdent n'est nommé que pour le temps nécessaire à l'achèvement du mandat de l'administrateur qu'il remplace.

§6. Les commissaires visés à l'article 175.16 siègent au conseil d'administration selon les conditions et les modalités fixées au même article.

§7. Le directeur général de la Direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine ou, en cas d'empêchement, l'inspecteur général de la Division du logement siège au conseil d'administration avec voix consultative.

N.B. L'article 143, alinéa 8, du décret du 15 mai 2003 modifiant le Code wallon du Logement et l'article 174 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, dispose:
« L'article 175.5 du Code, inséré par l'article 109 du présent décret, entre en vigueur à la date déterminée par le Gouvernement. ».

Art. 1756.
Il est interdit à tout administrateur de la Société:

1° d'être présent aux délibérations relatives à des objets à propos desquels il a un intérêt direct ou auxquels ses parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclusivement ont un intérêt personnel et direct;

2° de prendre part, directement ou indirectement, à des marchés passés avec la Société.

Art. 1757.
§1er. Sans préjudice de limitations portées par les statuts de la Société, le conseil d'administration dispose de tous les pouvoirs nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet social de la Société.

§2. Le conseil d'administration transmet au Gouvernement un rapport annuel sur ses activités.

Ce rapport est présenté au plus tard le 1er juillet de l'année suivant l'exercice auquel il se rapporte. Il est transmis dans le mois suivant au Conseil régional wallon.

§3. Le conseil d'administration peut soumettre au Gouvernement des propositions de modifications aux décrets ou arrêtés qu'il est chargé d'appliquer, tout avis sur les textes en vigueur ou en projet concernant les matières dont traite la Société ainsi que sur les politiques futures à mener.

Art. 1758.
Sans préjudice des dispositions contenues dans la présente section, les modalités de fonctionnement du conseil d'administration sont fixées par les statuts de la Société.

Section C. De la direction

Art. 1759.
§1er. La Société est dirigée par un directeur général.

Le Gouvernement désigne le directeur général pour un mandat de cinq ans dont il fixe les conditions.

§2. La fonction de directeur général est incompatible avec celles d'administrateur de la Société ou d'un Guichet, de directeur-gérant ou de membre du personnel d'un Guichet, de commissaire du Gouvernement ou de réviseur visés aux articles 175.15 et 175.16.

§3. Outre les délégations fixées par le conseil d'administration de la Société, le directeur général:

Wallex - Le droit en Wallonie

1° exécute les décisions de l'assemblée générale et du conseil d'administration;

2° assure la gestion journalière et représente la Société dans tous les actes y relatifs, en ce compris dans les actions judiciaires.

Section D. Du comité d'orientation

Art. 17510.
Un comité d'orientation est institué au sein de la Société.

Le comité d'orientation a une compétence d'avis sur tout projet de décision du conseil d'administration de la Société ayant une implication sur la politique du logement, à l'exclusion des décisions qui concernent des dossiers ayant une portée individuelle.

Le comité peut également émettre d'initiative un avis sur toute matière concernant la politique générale de la Société.

Les modalités de son organisation et de son fonctionnement sont fixées par le Gouvernement, sur la proposition du conseil d'administration de la Société.

Le Gouvernement nomme ses membres. Il comprend quatre représentants du Conseil économique et social de la Région wallonne, un représentant de la Ligue des familles, un représentant de l'Association du logement social asbl, deux représentants de l'Union des villes et communes de Wallonie asbl et un représentant de l'Association des provinces wallonnes asbl.

Section E. Du comité de crédits

Art. 17511.
Le conseil d'administration de la Société institue un comité de crédits auquel il peut déléguer la gestion et l'administration des dossiers ayant une portée individuelle relatifs au crédit hypothécaire social.

Le comité de crédits dispose d'un pouvoir propre de décision. Il agit sous la responsabilité du conseil d'administration de la Société.

La composition et les modalités de fonctionnement de ce comité sont déterminées par les statuts de la Société.

Section F. Du comité de gestion financière

Art. 17512.

§1er. Le comité de gestion financière conseille le conseil d'administration en matière de gestion financière.

§2. Le comité de gestion financière se compose de cinq membres:

1° trois administrateurs désignés par le conseil d'administration de la Société;

2° deux représentants de la Région, désignés par le Gouvernement au sein de la Division de la trésorerie, du budget, des finances et de la comptabilité départementale et de l'Inspection des finances.

Le comité de gestion financière élit en son sein un président.

Le comité de gestion financière 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;

Wallex - Le droit en Wallonie

4° le directeur général de la Société.

§3. Le comité de gestion financière se réunit trimestriellement.

Le mode de fonctionnement du comité de gestion financière ainsi que la rémunération de ses membres sont définis dans les statuts de la Société.

Sous-section 5
Du personnel de la Société

Art. 17513.
Le Gouvernement arrête le statut du personnel de la Société, après l'avis du conseil d'administration de celle-ci.

La Société nomme et révoque le personnel statutaire et engage et licencie le personnel contractuel.

Le Gouvernement fixe le cadre de la Société sur la proposition de celle-ci.

Art. 17514.
Les membres du personnel de la Société ne peuvent cumuler leurs fonctions avec celles d'administrateur, de directeur-gérant ou de membre du personnel d'un Guichet, d'administrateur de la Société, de commissaires du Gouvernement et de réviseurs visés aux articles 175.15 et 175.16.

Sous-section 6
Du contrôle de la Société

Section
A. Du contrôle révisoral

Art. 17515.

§1er. 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 plusieurs réviseurs et à un représentant de la Cour des comptes, agissant collégialement.

§2. 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.

Section
B. Du contrôle du Gouvernement

Art. 17516.

§1er. La Société est soumise au pouvoir de contrôle du Gouvernement.

Ce contrôle est exercé à l'intervention de deux commissaires nommés par le Gouvernement.

Le Gouvernement règle l'exercice des missions de ses commissaires et détermine l'indemnité qui leur est allouée.

§2. Les commissaires du Gouvernement veillent au respect par les organes de la Société de la législation, de la réglementation, des statuts, du contrat de gestion et de l'intérêt général.

Wallex - Le droit en Wallonie

§3. Les fonctions de commissaire ne sont cumulables ni avec celles d'administrateur, de directeur-gérant ou de membre du personnel d'un Guichet, ni avec celles d'administrateur, de membre du personnel de la Société et de commissaire visés à l'article 175.15.

§4. Les commissaires sont convoqués et assistent avec voix consultative à toutes les réunions du conseil d'administration, de l'assemblée générale et des autres organes d'administration et de contrôle de la Société.

§5. Ils ont les pouvoirs les plus étendus pour l'accomplissement de leur mission.

Ils peuvent, à tout moment, prendre connaissance, sans déplacement, de toute pièce utile à l'exercice de leur mission.

Ils peuvent requérir de tout administrateur ou membre du personnel des explications ou informations et procéder à toutes les vérifications qui leur paraissent nécessaires à l'exécution de leur mandat.

Ils peuvent, en outre, faire inscrire à l'ordre du jour du conseil d'administration toute question en rapport avec l'accomplissement de leur mission.

§6. Chaque commissaire dispose d'un délai de quatre jours francs pour prendre son recours auprès du Gouvernement contre toute décision qu'il estime contraire à la législation, à la réglementation, aux statuts, au contrat de gestion et à l'intérêt général. Le recours est suspensif. Il est introduit auprès du Gouvernement.

Ce délai court à partir du jour de la réunion au cours de laquelle la décision a été prise, pour autant que le commissaire y ait assisté ou, dans le cas contraire, à partir du jour où il en a reçu connaissance.

Si, dans un délai de trente jours francs commençant le même jour que le délai prévu à l'alinéa 2 du présent paragraphe, le Gouvernement n'a pas prononcé l'annulation, la décision devient définitive.

La décision d'annulation est notifiée à la Société par pli recommandé à la poste.

§7. Il est interdit aux commissaires du Gouvernement d'être présents aux délibérations relatives à des objets à propos desquels ils ont un intérêt direct ou auxquels leurs parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclusivement ont un intérêt personnel et direct.

Wallex - Le droit en Wallonie

Sous-section 7
Du contrat de gestion

Section
A. Définition et contenu

Art. 17517.

§1er. Les règles et conditions spéciales selon lesquelles la Société exerce les missions de service public qui lui sont confiées par le présent Code, sont arrêtées dans un contrat de gestion conclu entre la Société et le Gouvernement.

§2. Le contrat de gestion règle notamment les matières suivantes:

1° les lignes politiques et les orientations fondamentales qui devront être poursuivies par la Société durant les années couvertes par le contrat;

2° les tâches que la Société assume en vue de l'exécution de ses missions de service public, notamment celles visées à l'article 175.2, §§3 et 5;

3° les objectifs généraux et spécifiques assignés à la Société, les objectifs relatifs à la structure financière de la Société, ainsi que les délais de réalisation de ces objectifs;

4° les moyens mis et, le cas échéant, à mettre en œuvre pour rencontrer les objectifs fixés;

5° les principes gouvernant les tarifs pour les prestations;

6° les conditions de mises à disposition, le mode de calcul, la fixation et les modalités de paiement des subventions et dotations éventuelles à charge du budget général des dépenses de la Région;

7° les modalités d'utilisation et de contrôle de l'utilisation des ressources, en ce compris les règles relatives à l'utilisation des excédents et la politique des placements financiers;

8° les règles et les systèmes de sanctions et d'incitants, en fonction du niveau de réalisation des objectifs et des engagements;

9° les principes visant à déterminer et à octroyer des indemnités en faveur des Guichets du crédit social visés à la section 2 du présent chapitre, en ce compris les règles visant à la mise en place d'un système incitant les Guichets du crédit social à fournir les prêts accordés à des ménages en état de précarité, à revenus modestes ou à revenus moyens;

10° les systèmes et critères d'évaluation du contrat de gestion;

11° les éléments précisant le contenu du rapport annuel d'évaluation visé à l'article 175.19;

12° les règles relatives à la gestion du contrat, en ce compris:

a. la durée du contrat de gestion;

b. des clauses d'imprévision permettant de modifier certains paramètres et d'adapter le contrat de gestion pour cause de cas fortuit et de force majeure;

13° des règles de conduite et d'information vis-à-vis notamment des usagers des prestations.

§3. Toute clause résolutoire expresse dans le contrat de gestion est réputée non écrite.

L'article 1184 du Code civil n'est pas applicable au contrat de gestion. La partie envers laquelle une obligation dans le contrat de gestion n'est pas exécutée ne peut poursuivre que l'exécution de l'obligation et peut, le cas échéant, demander des dommages-intérêts, sans préjudice de l'application de toute sanction spéciale prévue dans le contrat de gestion.

§4. Le contrat de gestion ne constitue pas un acte ou règlement visé à l'article 14 des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973. Toutes ses clauses sont réputées contractuelles.

Wallex - Le droit en Wallonie

Section
B. Conclusion, approbation, entrée en vigueur, durée et absence d'un contrat de gestion

Art. 17518.

§1er. Afin de négocier le contrat de gestion, la Société est représentée par le président du conseil d'administration et le directeur général et par des personnes désignées à cet effet par le conseil d'administration. Le contrat de gestion est soumis à l'accord du conseil d'administration statuant aux deux tiers des voix exprimées.

§2. Le contrat de gestion n'entre en vigueur qu'après avoir reçu l'accord du Gouvernement wallon, et à la date fixée par cet accord.

Il est transmis pour information au Conseil régional wallon.

§3. Le contrat de gestion est conclu pour une durée de trois ans au moins et de cinq ans au plus.

§4. A défaut d'accord sur le contenu d'un nouveau contrat de gestion, à l'expiration du contrat de gestion en cours, le Gouvernement peut arrêter, pour la durée d'un exercice budgétaire, des dispositions dont le contenu correspond à celui prévu au paragraphe 2 de l'article 175.17. A défaut, le contrat de gestion arrivé à expiration continue à s'appliquer selon les mêmes principes, modalités et conditions que ceux appliqués la dernière année du contrat de gestion.

Section
C. Evaluation du contrat de gestion

Art. 17519.

Sans préjudice d'autres processus d'évaluation déterminés par le Gouvernement, le conseil d'administration de la Société et les commissaires du Gouvernement visés à l'article 175.16 transmettent un rapport annuel d'évaluation du contrat de gestion au Gouvernement pour le 1er juillet de l'année suivant l'exercice auquel il se rapporte.

Le Gouvernement détermine les éléments principaux qui doivent figurer dans ce rapport annuel. Le contrat de gestion de la Société peut en préciser le contenu.

Ce rapport est transmis, pour information, par le Gouvernement au Conseil régional wallon dans un délai d'un mois à dater de sa réception.

Section 2
Des Guichets du crédit social

Sous-section première
Généralités

Art. 1761.

§1er. Les Guichets du crédit social sont des personnes morales qui ont la mission de fournir, de gérer et de promouvoir le crédit hypothécaire social et qui bénéficient d'un agrément de la Région.

§2. Les Guichets du crédit social peuvent participer à la création, à la gestion et au fonctionnement de personnes morales impliquées dans la mise en œuvre des objectifs de la politique régionale moyennant l'autorisation de la Société. Le Gouvernement fixe le délai imparti à la Société pour statuer. A l'expiration de ce délai, l'autorisation est réputée donnée au Guichet du crédit social.

§3. Sans préjudice des dispositions statutaires ou d'une décision contraire du Guichet du crédit social dûment motivée, toute personne est admise à souscrire à son capital. Le Guichet ne peut empêcher la souscription de la Région à son capital.

§4. La Région dispose de droit d'un siège d'administrateur au sein du conseil d'administration de chaque Guichet du crédit social.

Art. 1762.

§1er. La Société peut accorder l'agrément de la Région à toute personne morale qui répond aux conditions d'agrément fixées par le règlement général d'agrément visé au paragraphe 3 du même article.

§2. Sans préjudice d'une application de l'article 178.2, l'agrément est accordé pour une période de cinq ans renouvelable.

§3. Le Gouvernement arrête un règlement général relatif à l'agrément des Guichets du crédit social. Il y détermine:

1° Des conditions d'agrément et de son maintien.

Ces conditions concernent principalement:

a. la nature et la forme de la personne morale;

b. le contenu des statuts de la personne morale;

c. des engagements à prendre par la personne morale, relatifs au respect des dispositions du Code, de ses arrêtés d'exécution et des règlements de la Société, aux informations à transmettre à la Société et aux garanties à constituer en faveur de la Société;

d. des critères d'ordre financier et d'activité.

2° La procédure et les modalités d'octroi de l'agrément et de son renouvellement.

Il fixe notamment le délai imparti à la Société pour se prononcer sur les demandes d'agrément.

Wallex - Le droit en Wallonie

A l'expiration de ce délai, si la Société ne s'est pas prononcée, l'agrément est réputé refusé à la demanderesse.

La décision de la Société prend effet à la date de sa notification à la demanderesse. Elle lui est notifiée par pli recommandé à la poste.

3° La procédure de recours contre une décision de refus d'agrément et de son renouvellement.

Le Gouvernement connaît des recours en annulation contre les décisions de refus d'agrément ou de refus de son renouvellement.

Il fixe notamment le délai qui lui est imparti pour se prononcer sur ceux-ci.

A l'expiration de ce délai, si le Gouvernement ne s'est pas prononcé, l'agrément est réputé accordé ou maintenu à la demanderesse.

Le recours au Gouvernement contre une décision de refus d'agrément n'est pas suspensif de la décision querellée.

Le recours au Gouvernement contre une décision de refus de renouvellement de l'agrément est suspensif de la décision querellée.

L'agrément dont le refus de renouvellement est contesté continue à produire ses effets tant que la demande de renouvellement ne donne pas lieu à une décision définitive, sauf dans le cas où la demande du renouvellement de l'agrément aurait été transmise par le Guichet du crédit social à la Société postérieurement à son expiration.

La décision du Gouvernement prend effet à la date de sa notification à la demanderesse.

Elle est notifiée à la demanderesse et à la Société par pli recommandé à la poste.

Art. 1763.
Les moyens financiers des Guichets du crédit social sont les suivants:

1° les ressources liées à leurs activités;

2° les indemnités visées à l'article 175.2, §3, 8° et 9°;

3° les crédits octroyés par la Société visés à l'article 175.2, §3, 2°.

Sous-section 2
Du contrôle des Guichets

Art. 1771.
§1er. Chaque Guichet est tenu de faire appel à un réviseur choisi parmi les membres de l'Institut des réviseurs d'entreprises chargé du contrôle de la situation financière, des comptes annuels et de la régularité des opérations à constater dans les comptes annuels.

§2. La révocation du réviseur à l'initiative du Guichet du crédit social est soumise à l'autorisation de la Société.

§3. Le réviseur adresse à la Société, sur la base d'un cahier des charges établi par cette dernière, un rapport sur la situation active et passive, ainsi que sur les résultats de l'exercice, au moins une fois l'an, à l'occasion de la confection du bilan et du compte de pertes et profits.

§4. Le réviseur signale à la Société, sans délai, toute négligence,

irrégularité ou situation susceptible de compromettre la liquidité et la solvabilité du Guichet, ainsi que toute irrégularité constatée par rapport au Code wallon du logement et à ses arrêtés d'exécution, en ce compris aux conditions d'agrément. Il valide les informations financières et administratives transmises par les Guichets à la Société, au comité de crédit aux Guichets et aux personnes intéressées.

§5. Les émoluments accordés au réviseur sont pris en charge par le Guichet du crédit social.

Wallex - Le droit en Wallonie

Art. 1772.
La Société peut, à tout moment, prendre connaissance, sans déplacement, de toute pièce utile en vue du contrôle d'un Guichet.

Elle peut requérir de tout administrateur ou membre du personnel des explications ou informations et procéder à toutes les vérifications qui lui paraissent nécessaires à l'exécution de son contrôle.

Sous-section 3
Des sanctions

Art. 1781.
§1er. En cas de non-respect par le Guichet du crédit social du Code wallon du logement, de ses arrêtés d'exécution ou des règlements de la Société, ou en cas de communication d'informations erronées par le Guichet du crédit social à la Société, la Société peut, après lui avoir adressé un rappel à l'ordre:

1° soit lui imposer des sanctions financières qui prennent la forme d'amendes administratives ou d'astreintes, dont le montant est fixé par le Gouvernement sur la proposition de la Société;

2° soit engager une procédure de mise sous tutelle, conformément au paragraphe 2;

3° soit lui retirer l'agrément, s'il échet, après avoir décidé de suspendre les activités du Guichet du crédit social.

Le retrait d'agrément peut être assorti d'une sanction financière, qui prend la forme d'une amende administrative, fixée par le Gouvernement sur la proposition de la Société.

§2. La mise sous tutelle visée au paragraphe 1er est concrétisée par l'envoi d'un commissaire spécial au sein du Guichet du crédit social.

Le Gouvernement décide, sur la proposition de la Société, de la mise sous tutelle du Guichet du crédit social.

Il prend sa décision dans un délai de trente jours francs à dater de la notification de cette proposition.

A l'expiration de ce délai, la proposition de sanction est réputée refusée.

Il fixe, sur la proposition de la Société, l'étendue de la mission du commissaire spécial et sa durée.

Sur la décision du Gouvernement, le commissaire spécial peut se substituer aux organes d'administration du Guichet du crédit social.

Le Gouvernement détermine les émoluments du commissaire spécial.

§3. La décision de suspension des activités du Guichet du crédit social visée au paragraphe 1er, 3°, ne concerne que les activités dudit Guichet relatives à l'octroi de crédit hypothécaire social. Elle ne préjudicie ni à la poursuite par ledit Guichet des opérations de crédit hypothécaire social entamées antérieurement à la date de la notification de la décision de suspension à la condition que ces opérations aient été réalisées conformément aux dispositions légales et réglementaires ni à la gestion des crédits antérieurs.

§4. La décision de sanction est notifiée au Guichet du crédit social par pli recommandé à la poste et prend effet à la date de cette notification.

§5. Préalablement à l'application d'une sanction, le Guichet du crédit social doit, s'il le souhaite, être entendu.

§6. Le Gouvernement arrête les procédures conduisant à l'application des sanctions.

§7. Le Gouvernement connaît des recours en annulation contre les décisions de sanction et de suspension de l'activité et arrête les procédures de recours contre de telles décisions.

Il fixe notamment le délai qui lui est imparti pour se prononcer sur ces recours.

A l'expiration de ce délai, si le Gouvernement ne s'est pas prononcé, la décision de sanction est réputée non fondée et est annulée.

Wallex - Le droit en Wallonie

A l'exception du recours introduit contre une décision relative à la suspension des activités du Guichet du crédit social, le recours en annulation introduit contre une décision de sanction est suspensif de la décision querellée.

La décision du Gouvernement prend effet à la date de la notification à la demanderesse.

Elle est notifiée à la demanderesse et à la Société par pli recommandé à la poste.

Sous-section 4
De la perte de l'agrément

Art. 1782.

§1er. La perte de l'agrément intervient:

1° soit à la demande du conseil d'administration du Guichet, moyennant un préavis de six mois notifié à la Société par pli recommandé à la poste;

2° soit à son expiration;

3° soit par la liquidation de la personne morale;

4° soit en raison de la faillite de la personne morale;

5° soit par le retrait de l'agrément visé à l'article 178.1 ou son non-renouvellement.

§2. En cas de perte de l'agrément, la personne morale est tenue de se conformer aux mesures conservatoires et aux modalités de fins d'agrément arrêtées par le Gouvernement – Décret du 15 mai 2003, art. 109) .

Chapitre IV
Du Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie

Section première
Généralités

Art. 179.

Afin de mettre en œuvre le droit au logement, la société coopérative «Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie», ci-après dénommée le Fonds, poursuit les missions d'utilité publique suivantes:

1° (*fournir aux familles nombreuses de revenus moyens, modestes ou en état de précarité les moyens de construire, d'acheter, de réhabiliter, de restructurer, d'adapter, de conserver, d'améliorer ou de préserver la propriété d'un premier logement en Région wallonne destiné à l'occupation personnelle, par l'octroi de crédits hypothécaires sociaux* – Décret du 15 mai 2003, art. 110, al. 1er) ;

2° fournir principalement aux familles nombreuses de revenus modestes ou en état de précarité les moyens de prendre un logement en location;

3° (*proposer au Gouvernement l'agrément des organismes à finalité sociale visés au chapitre VI du présent titre, les conseiller, les contrôler, assurer leur coordination et leur financement* – Décret du 15 mai 2003, art. 110, al. 2) ;

(*4° promouvoir l'expérimentation et la réflexion dans ces domaines et proposer au Gouvernement des politiques nouvelles* – Décret du 15 mai 2003, art. 110, al. 3) .

(*Le Fonds communique annuellement son budget au Gouvernement, pour information, avant l'élaboration du budget des dépenses de la Région wallonne. Le Gouvernement le communique pour information au Conseil régional wallon avec le projet de budget des dépenses* – Décret du 15 mai 2003, art. 110, al. 4) .

Wallex - Le droit en Wallonie

Section 2
Du contrat de gestion

Art. 180.

(*§1er. Les règles et conditions spéciales selon lesquelles le Fonds exerce les missions d'utilité publique qui lui sont confiées par le présent Code sont arrêtées dans un contrat de gestion conclu entre le Fonds et le Gouvernement wallon.*

§2. Le contrat de gestion règle notamment les matières suivantes:

1° les lignes politiques et les orientations fondamentales qui devront être poursuivies par le Fonds durant les années couvertes par le contrat;

2° les objectifs généraux et spécifiques assignés au Fonds, les objectifs relatifs à sa structure financière, ainsi que les délais de réalisation de ces objectifs;

3° les moyens mis et, le cas échéant, à mettre en œuvre pour rencontrer les objectifs fixés;

4° les conditions de mises à disposition, le mode de calcul, la fixation et les modalités de paiement des subventions et dotations à charge du budget général des dépenses de la Région;

5° s'il échet, les modalités d'utilisation et de contrôle de l'utilisation des ressources;

6° s'il échet, les règles relatives à la répartition des bénéfices nets;

7° les règles et les systèmes de sanctions et d'incitants, en fonction du niveau de réalisation des objectifs et des engagements;

8° les systèmes et critères d'évaluation du contrat de gestion;

9° les éléments précisant le contenu du rapport annuel d'évaluation visé à l'article 182;

10° les règles relatives à la gestion du contrat, en ce compris des clauses d'imprévision permettant de modifier certains paramètres et d'adapter le contrat de gestion pour cause de cas fortuit et de force majeure;

11° les types de prêts, les taux d'intérêt et les structures de taux;

12° des règles de conduite et d'information vis-à-vis notamment des usagers des prestations.

§3. Toute clause résolutoire expresse dans le contrat de gestion est réputée non écrite.

L'article 1184 du Code civil n'est pas applicable au contrat de gestion. La partie envers laquelle une obligation dans le contrat de gestion n'est pas exécutée ne peut poursuivre que l'exécution de l'obligation et, le cas échéant, demander des dommages-intérêts, sans préjudice de l'application de toute sanction spéciale prévue dans le contrat de gestion.

§4. Le contrat de gestion ne constitue pas un acte ou règlement visé à l'article 14 des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973. Toutes ses clauses sont réputées contractuelles.

§5. Afin de négocier le contrat de gestion, le conseil d'administration du Fonds détermine sa représentation.

Le contrat de gestion est soumis à l'accord du conseil d'administration.

§6. Le contrat de gestion n'entre en vigueur qu'après avoir reçu l'accord du Gouvernement wallon, et à la date fixée par cet accord.

Il est transmis pour information au Conseil régional wallon.

§7. Le contrat de gestion est conclu pour une durée de cinq ans.

§8. A l'expiration du contrat de gestion en cours, à défaut d'accord sur le contenu d'un nouveau contrat de gestion, le Gouvernement peut arrêter, pour la durée d'un exercice budgétaire, des dispositions dont le contenu correspond à celui prévu au paragraphe 2. A défaut, le contrat de gestion arrivé à expiration continue à s'appliquer selon les mêmes principes, modalités et conditions que ceux appliqués la dernière année du contrat de gestion – Décret du 15 mai 2003, art. 111, al. 1er) .

Wallex - Le droit en Wallonie

Art. 181.
(... – Décret du 15 mai 2003, art. 111, al. 2)

Art. 182.
(*Sans préjudice d'autres processus d'évaluation déterminés par le Gouvernement, le Fonds et les commissaires du Gouvernement transmettent un rapport annuel d'évaluation du contrat de gestion au Gouvernement pour le 1er juillet de l'année suivant l'exercice auquel il se rapporte.*

Le Gouvernement détermine les éléments principaux qui doivent figurer dans ce rapport annuel. Le contrat de gestion du Fonds peut en préciser le contenu.

Ce rapport est transmis, pour information, par le Gouvernement au Conseil régional wallon dans un délai d'un mois à dater de sa réception – Décret du 15 mai 2003, art. 112) .

Section 3
Du financement

Art. 183.
§1er. Le Fonds peut être autorisé par le Gouvernement à contracter des emprunts garantis par la Région. La garantie couvre également les opérations de gestion financière afférentes à ces emprunts.

Le montant, les conditions et les modalités de ces emprunts et de ces opérations doivent être approuvés par le Gouvernement.

§2. Dans la limite des crédits inscrits au budget et moyennant le respect de l'article 180, le Gouvernement subventionne les activités du Fonds, notamment par la couverture des pertes sur intérêt des emprunts qu'il contracte et par des dotations en capital.

(... – Décret du 15 mai 2003,n art. 113)

§3. La Région n'accorde sa garantie de bonne fin aux emprunts visés au §1er qu'à la condition que le Fonds se soit engagé au préalable à consacrer une partie de ses programmes d'investissement au financement de l'acquisition, de la construction, de la réhabilitation, de la restructuration ou de l'adaptation de logements destinés à être loués ou vendus à des personnes qui occupent un logement améliorable ou non améliorable. Cette quotité est fixée par le Gouvernement.

Cet article a été exécuté par:

– l'AGW du 17 mars 1999;
– l'AGW du 30 mars 2000;
– l'AGW du 27 mars 2001;
– l'AGW du 25 février 1999.

Section 4
De l'administration et du contrôle

Art. 184.
Le conseil d'administration du Fonds est composé de (*treize* – Décret du 15 mai 2003, art. 114) membres dont:

1° quatre sont nommés sur proposition du Gouvernement;

2° (*cinq sont nommés sur proposition de la Ligue des familles* – Décret du 15 mai 2003, art. 114) ;

3° quatre sont nommés sur proposition conjointe du Gouvernement et de la Ligue des familles.

Le mandat d'administrateur s'achève de plein droit lorsque le titulaire a atteint l'âge de soixante-sept ans.

Wallex - Le droit en Wallonie

Art. 184 *bis* .

(

Afin de participer à l'exercice des missions d'utilité publique visées à l'article 179, 3°, un comité de la politique sociale est créé auprès du Fonds.

Ce comité a pour missions:

1° en ce qui concerne l'agrément des organismes à finalité sociale:

a. d'examiner si les conditions d'agrément des organismes sont remplies;

b. de donner son visa au conseil d'administration du Fonds sur les propositions de demandes d'agrément au Gouvernement;

2° en ce qui concerne la sanction des organismes à finalité sociale:

a. d'examiner si les conditions d'application de sanction aux organismes sont remplies;

b. de donner son visa au conseil d'administration du Fonds sur les propositions de demandes d'application de sanction au Gouvernement;

3° de suivre l'évolution des organismes à finalité sociale, et notamment l'importance du parc de logements géré et les moyens nécessaires;

4° d'examiner les rapports annuels desdits organismes;

5° de formuler toute proposition qu'il jugera utile au conseil d'administration du Fonds.

Des missions complémentaires afférentes aux organismes à finalité sociale peuvent être confiées par le Gouvernement, sur proposition du Fonds, au comité.

Les modalités de fonctionnement du comité sont fixées par le Gouvernement sur proposition du Fonds.

Le comité est composé d'un représentant de l'administration, de trois représentants de la Société wallonne du logement, d'un représentant de l'Association du logement social asbl, d'un représentant du FOREm, d'un représentant du Secrétariat général du Ministère de la Région wallonne, de quatre représentants du Fonds – Décret du 15 mai 2003, art. 115) .

Art. 185.

(*§1er. Le Fonds est soumis au pouvoir de contrôle du Gouvernement.*

Ce contrôle est exercé à l'intervention de deux commissaires nommés et révoqués par le Gouvernement.

Le Gouvernement règle l'exercice des missions de ses commissaires et détermine l'indemnité qui leur est allouée.

§2. Les commissaires du Gouvernement veillent au respect par les organes du Fonds de la législation, de la réglementation, des statuts, du contrat de gestion et de l'intérêt général.

§3. Les fonctions de commissaire ne sont cumulables ni avec celles d'administrateur, de directeur-gérant ou de membre du personnel d'une agence immobilière sociale, d'une régie des quartiers ou d'une association de promotion du logement, ni avec celles d'administrateur, de membre du personnel du Fonds.

D'autres causes d'incompatibilité peuvent être fixées par le Gouvernement.

§4. Les commissaires sont convoqués et assistent avec voix consultative à toutes les réunions du conseil d'administration, de l'assemblée générale et des autres organes d'administration et de contrôle du Fonds.

§5. Ils ont les pouvoirs les plus étendus pour l'accomplissement de leur mission.

Ils peuvent, à tout moment, prendre connaissance, sans déplacement, de toute pièce utile à l'exercice de leur mission.

Ils peuvent requérir de tout administrateur ou membre du personnel des explications ou informations et procéder à toutes les vérifications qui leur paraissent nécessaires à l'exécution de leur mandat.

Ils peuvent, en outre, faire inscrire à l'ordre du jour du conseil d'administration toute question en rapport avec l'accomplissement de leur mission.

Wallex - Le droit en Wallonie

§6. Chaque commissaire dispose d'un délai de quatre jours francs pour prendre son recours auprès du Gouvernement contre toute décision qu'il estime contraire à la législation, à la réglementation, aux statuts, au contrat de gestion et à l'intérêt général. Le recours est suspensif. Il est introduit auprès du Gouvernement.

Ce délai court à partir du jour de la réunion au cours de laquelle la décision a été prise, pour autant que le commissaire y ait assisté ou, dans le cas contraire, à partir du jour où il en a reçu connaissance.

Si, dans un délai de trente jours francs commençant le même jour que le délai prévu à l'alinéa 2 du présent paragraphe, le Gouvernement n'a pas prononcé l'annulation, la décision devient définitive.

La décision d'annulation est notifiée au Fonds par pli recommandé à la poste.

§7. Il est interdit aux commissaires du Gouvernement d'être présents aux délibérations relatives à des objets à propos desquels ils ont un intérêt direct ou auxquels leurs parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclusivement ont un intérêt personnel et direct – Décret du 15 mai 2003, art. 116) .

Art. 185 *bis* .
(

§1er. 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 plusieurs réviseurs et à un représentant de la Cour des comptes, agissant collégialement.

§2. 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 – Décret du 15 mai 2003, art. 117) .

Section 5
Du comité d'orientation du Fonds

Art. 186.
Un comité d'orientation est créé auprès du Fonds.

Ce comité d'orientation a une compétence d'avis sur tout projet de décision du conseil d'administration du Fonds ayant une implication sur la politique du logement, à l'exclusion des décisions qui concernent des dossiers ayant une portée individuelle.

Le comité peut également émettre, d'initiative, un avis sur toute matière concernant la politique générale du Fonds.

Le comité d'orientation, comprenant dix membres désignés par le Gouvernement, est composé de quatre membres représentant le Conseil économique et social de la Région wallonne, de trois membres représentant respectivement les agences immobilières sociales, les régies des quartiers et les associations de promotion du logement, de deux membres représentant l'Union des villes et communes de Wallonie asbl et d'un membre représentant l'Association des provinces wallonnes asbl.

Les modalités de son organisation et de son fonctionnement sont fixées par le Gouvernement, sur la proposition du Fonds – Décret du 15 mai 2003, art. 119) .

Chapitre V
Des pouvoirs locaux

Art. 187.

Wallex - Le droit en Wallonie

§1er. Conformément à l'article 2, notamment dans la perspective de l'élaboration des programmes communaux visés aux articles 188 à 190, les pouvoirs locaux fixent les objectifs et les principes des actions à mener en vue de mettre en œuvre le droit à un logement décent, dans les six mois suivant le renouvellement de leurs conseils respectifs.

§2. Les pouvoirs locaux prennent toutes les mesures tendant à diversifier les types de logements disponibles sur leur territoire, à permettre la réalisation de logements sociaux, de logements sociaux assimilés, d'insertion, de transit et moyens ainsi qu'à lutter contre l'inoccupation et l'insalubrité des logements.

§3. Au moins une fois l'an, le bourgmestre organise une réunion de concertation entre les représentants du collège des bourgmestre et échevins, du centre public d'aide sociale, de toute société de logement de service public qui dessert la commune et de tout organisme qui participe à la politique locale du logement.

Art. 188.

§1er. Chaque commune élabore un programme triennal d'actions en matière de logement. Ce programme identifie, année par année, chaque opération, son maître d'ouvrage, les intervenants associés, son délai de réalisation, le nombre et le type de logements concernés, les modes de financement et les moyens à développer pour atteindre les objectifs définis.

Le programme d'actions est élaboré en concertation avec la Région, la province, le centre public d'aide sociale, les sociétés de logement de service public desservant le territoire communal, le Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie, ainsi que tout organisme à finalité sociale qui participe à la politique communale du logement.

§2. Le Gouvernement détermine les critères à prendre en compte pour élaborer le programme et fixe les conditions auxquelles celui-ci doit répondre.

(*En cas d'absence de délibération d'un conseil communal sur un programme dans le délai fixé par le Gouvernement, celui-ci lui adresse un rappel par lequel il lui demande, dans un délai qu'il fixe, de délibérer sur ledit programme. Le rappel se fait par pli recommandé à la poste.*

Le Gouvernement arrête les mesures à prendre en cas d'absence de délibération d'un conseil communal sur un programme à l'expiration du délai du rappel de la demande de délibérer visé à l'alinéa qui précède.

Les mesures arrêtées par le Gouvernement par lesquelles des investissements sont prévus sur le territoire de la commune ne sont mises en œuvre que sur l'avis conforme de ladite commune – Décret du 15 mai 2003, art. 120) .

Cet article a été exécuté par:

– l'AGW du 19 juillet 2001;
– l'AMRW du 19 septembre 2001.

Art. 189.

§1er. Le programme est soumis à l'approbation du conseil communal.

§2. (*Dans le cas où le programme comprend des actions susceptibles d'être subventionnées par la Région, ce programme est joint à la délibération du conseil communal et est adressé à la Société wallonne du logement, qui émet son avis dans les nonante jours de la réception du dossier communal. La Société wallonne du logement transmet le dossier accompagné de son avis au Gouvernement* – Décret du 15 mai 2003, art. 121, al. 1er) .

§3. (*Dans les nonante jours qui suivent la réception du programme communal, le Gouvernement notifie sa décision d'approbation totale ou partielle à la commune et à la Société wallonne du logement* – Décret du 15 mai 2003, art. 121, al. 2) .

Art. 190.

Wallex - Le droit en Wallonie

(§1er. Dans la limite des crédits inscrits au budget, le Gouvernement détermine pour chaque programme qu'il a approuvé notamment:

1° les objectifs assignés aux personnes morales visées par le programme;

2° les délais de réalisation des objectifs;

3° les moyens à mettre en œuvre pour les atteindre;

4° les critères d'évaluation des politiques développées.

§2. Chaque commune dont le programme a été totalement ou partiellement approuvé par le Gouvernement est tenue de:

1° disposer d'un service communal du logement;

2° tenir un inventaire permanent des logements inoccupés au sens de l'article 80;

3° tenir un inventaire permanent des terrains à bâtir – Décret du 15 mai 2003, art. 122) .

Chapitre VI
Des organismes à finalité sociale

Section première
Dispositions communes

Wallex - Le droit en Wallonie

Art. 191.

(§1er. Le Gouvernement peut agréer, sur la proposition du Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie, des organismes à finalité sociale en tant qu'agence immobilière sociale, régie des quartiers ou association de promotion du logement.

§2. Le Gouvernement arrête, sur la proposition du Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie, des règlements relatifs à l'agrément des agences immobilières sociales, des régies des quartiers et des associations de promotion du logement.

Il fixe dans ces règlements:

A. Des conditions d'agrément relatives principalement:

1° à la nature et à la forme juridique de la personne morale qui sollicite l'agrément;

2° aux statuts et à l'objet social de la personne morale qui sollicite l'agrément;

3° à la composition des organes de gestion de la personne morale qui sollicite l'agrément;

4° à des critères d'ordre financier, à des normes de gestion et de fonctionnement à appliquer par la personne morale qui sollicite l'agrément;

5° au champ d'activité territorial.

B. La procédure et les modalités d'octroi de l'agrément.

Il fixe notamment les délais impartis au Gouvernement pour se prononcer sur les demandes d'agrément. A l'expiration de ce délai, l'agrément est réputé refusé à la personne morale qui sollicite son agrément.

La décision du Gouvernement prend effet à la date de sa notification à la personne morale qui a sollicité son agrément. Elle est notifiée à ladite personne morale et au Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie par pli recommandé à la poste.

C. La procédure de recours contre une décision de refus d'agrément.

Le Gouvernement connaît des recours en annulation contre les décisions de refus.

Il fixe notamment le délai qui lui est imparti pour se prononcer sur ceux-ci.

A l'expiration de ce délai, l'agrément est réputé accordé à la personne morale.

Le recours au Gouvernement n'est pas suspensif de la décision querellée.

La décision du Gouvernement prend effet à la date de sa notification à la personne morale qui a sollicité son agrément. Elle est notifiée à ladite personne morale et au Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie par pli recommandé à la poste.

§3. L'agrément est accordé pour une durée de cinq ans. Il est renouvelable.

§4. En cas de non-respect par l'agence immobilière sociale, par la régie des quartiers ou par l'association de promotion du logement du Code wallon du logement et de ses arrêtés d'exécution, ou en cas de communication d'informations erronées audit Fonds, le Gouvernement peut, sur la proposition du Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie:

1° soit lui faire un rappel à l'ordre;

2° soit lui appliquer une sanction financière dont le montant est proposé par le Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie;

3° soit lui retirer l'agrément.

Le retrait d'agrément peut être assorti d'une sanction financière.

§5. La décision de sanction est notifiée par pli recommandé à la poste, selon le cas, à l'agence immobilière sociale, à la régie des quartiers ou à l'association de promotion du logement et prend effet à la date de cette notification. Elle est également notifiée au Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie par pli recommandé à la poste.

§6. Préalablement à l'application d'une sanction, l'organisme à finalité sociale agréé en tant, selon le cas, qu'agence immobilière sociale, que régie des quartiers ou qu'association de promotion du logement doit, s'il souhaite, être entendu.

§7. Le Gouvernement arrête les procédures conduisant à l'application des sanctions.

§8. Il connaît des recours en annulation contre les décisions de sanction et il arrête les procédures de recours contre de telles décisions.

Il fixe notamment le délai qui lui est imparti pour se prononcer sur ces recours.

A l'expiration de ce délai, la décision de sanction est réputée non fondée et est annulée.

A l'exception du recours contre une décision relative à la suspension de l'agrément, le recours en annulation contre une décision de sanction est suspensif de la décision querellée.

La décision du Gouvernement prend effet dès sa notification à la requérante. Elle est notifiée à la requérante et au Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie par pli recommandé à la poste.

§9. Le Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie peut, selon les conditions et les modalités fixées par le Gouvernement:

1° requérir de tout administrateur ou membre du personnel d'une agence immobilière sociale, d'une régie des quartiers ou d'une association de promotion du logement des explications, des pièces ou des informations utiles à l'exercice de sa mission;

2° procéder, sur place ou non, à toutes les vérifications qui lui paraissent nécessaires à l'exécution de sa mission.

§10. La perte de l'agrément intervient:

1° soit à la demande du conseil d'administration de la personne morale, moyennant un préavis de six mois notifié au Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie et au Gouvernement;

2° soit par la liquidation volontaire ou judiciaire de la personne morale;

3° soit en raison de la faillite de la personne morale;

4° soit par le retrait ou le non-renouvellement de l'agrément.

En cas de perte de l'agrément, la personne morale est tenue de se conformer aux mesures conservatoires et aux modalités de fins d'agrément arrêtées par le Gouvernement wallon – Décret du 15 mai 2003, art. 123) .

Wallex - Le droit en Wallonie

Art. 192.
Le Gouvernement fixe les conditions d'octroi et le montant des subventions aux organismes à finalité sociale agréés.

Cet article a été exécuté par l'AGW du 10 juin 1999.

Section 2
Des dispositions spécifiques aux agences immobilières sociales

Art. 193.
§1er. L'agence immobilière sociale agit comme intermédiaire entre les propriétaires bailleurs et les ménages en état de précarité (*ou à revenus modestes* – Décret du 15 mai 2003, art. 124) à la recherche d'un logement.

L'agence immobilière sociale conclut principalement des contrats de gestion de logements avec les propriétaires et les met à disposition de ces ménages. Elle peut subsidiairement prendre des logements en location en vue de les sous-louer.

Dans ce cadre, l'agence immobilière sociale contrôle le respect des obligations des parties en présence et joue le rôle de médiatrice en cas de conflit.

§2. L'agence immobilière sociale garantit un accompagnement social des occupants.

Les articles 191 à 193 ont été exécutés par l'AGW du 17 mars 1999.

Art. 194.
(... – Décret du 15 mai 2003, art. 125)

Section 3
(*Des dispositions spécifiques aux régies des quartiers* – Décret du 15 mai 2003, art. 126)

Art. 195.
(*La régie des quartiers a pour but d'améliorer les conditions de vie des habitants à l'intérieur d'un ou de plusieurs quartiers situés dans des zones fixées par le Gouvernement. A cet effet, elle met en œuvre des actions favorisant l'amélioration du cadre de vie, l'animation, la convivialité et l'exercice de la citoyenneté. Elle contribue à l'insertion socioprofessionnelle de demandeurs d'emploi ou de bénéficiaires de l'aide sociale en offrant à ces derniers une préformation encadrée par une équipe professionnelle* – Décret du 15 mai 2003, art. 127) .

Art. 196.
(*La régie des quartiers* – Décret du 15 mai 2003, art. 128) est dotée d'une personnalité juridique propre (.... – Décret du 15 mai 2003, art. 128) .

Art. 197.
(... – Décret du 15 mai 2003, art. 129)

Section 4
Des dispositions spécifiques aux associations de promotion du logement

Art. 198.
L'association de promotion du logement contribue à la mise en œuvre du droit à un logement décent, notamment en poursuivant l'une des missions suivantes:

1° favoriser l'intégration sociale dans le logement par la mise à disposition d'un logement (*décent* – Décret du 15 mai 2003, art. 130) ;

Wallex - Le droit en Wallonie

2° procurer une assistance administrative, technique ou juridique relative au logement prioritairement aux ménages en état de précarité;

3° mener des projets expérimentaux permettant le développement des objectifs fixés par le Gouvernement.

Art. 199.
(... – Décret du 15 mai 2003, art. 129)

Chapitre VII
(*Du Conseil supérieur du logement* – Décret du 15 mai 2003, art. 131)

Art. 200.
(*Il est créé un Conseil supérieur du logement chargé, notamment:*

1° d'évaluer l'état du marché du logement, la qualité et la quantité des logements;

2° d'élaborer des analyses prévisionnelles permettant d'anticiper les besoins en logement;

3° de constituer des bases de données contenant des informations sur le logement et sur la politique du logement;

4° d'élaborer et de publier des études et des diagnostics;

5° de contribuer au développement et à la diffusion des connaissances en matière de logement, en menant des activités de recherche sur des thèmes qu'il détermine ou déterminés par le Gouvernement;

6° de formuler à son initiative des avis à l'attention du Gouvernement;

7° de rendre, à la demande du Gouvernement, un avis sur des projets de décret et de dispositions ayant une portée réglementaire et qui concernent la matière du logement;

8° d'établir annuellement un rapport de ses activités, qu'il transmet pour le 31 mai au plus tard au Gouvernement. Le Gouvernement transmet ledit rapport annuel dans le mois qui suit sa réception au Conseil régional wallon.

Le Gouvernement arrête les modalités de fonctionnement et de financement du Conseil supérieur du logement.

Le Conseil supérieur du logement comprend deux représentants de la Société wallonne du logement, deux représentants de la Société wallonne du crédit social, deux représentants du Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie, deux représentants des sociétés de logement de service public, deux représentants des Guichets du crédit social, trois représentants des organismes à finalité sociale agréés, cinq représentants des pouvoirs locaux, trois représentants des universités, deux représentants des propriétaires et locataires, deux représentants du monde associatif et deux représentants des partenaires sociaux – Décret du 15 mai 2003, art. 132) .

Cet article a été exécuté par l'AGW du 15 avril 1999.

Titre IV
Dispositions pénales

Art. 201.
§1er. Est puni d'une amende de cent francs à mille francs:

1° tout propriétaire, usufruitier, locataire, occupant ou gardien qui permet l'habitation dans un immeuble déclaré inhabitable ou interdit d'accès par le bourgmestre ou par le Gouvernement;

2° le bailleur qui:

a. soit loue ou met en location un logement visé à l'article 10 sans avoir obtenu de permis de location;

Wallex - Le droit en Wallonie

b. soit, après obtention d'un permis de location, contrevient à une disposition arrêtée par ou en vertu des articles 10 et suivants;

3° toute personne qui fait obstacle à l'exercice des missions des fonctionnaires et des agents techniques visés à l'article 5.

§2. Est puni d'un emprisonnement de huit jours à un an et d'une amende de mille francs à dix mille francs ou d'une de ces peines seulement:

1° toute personne qui récidive dans les cinq ans qui suivent une condamnation en vertu du §1er;

2° tout bailleur qui loue ou met en location un logement nonobstant un refus ou un retrait de permis de location.

N.B. L'arrêt de la Cour d'arbitrage n°67/2003 du 14 mai 2003 a rejeté une question préjudicielle portant sur cet article 201.

Art. 202.
Est punie d'une amende de cent francs à mille francs, toute personne qui contrevient aux dispositions du présent Code en vue d'obtenir une aide visée au titre II, chapitre II.

Titre V
Dispositions finales

Art. 203.

(*Le Gouvernement fixe les modalités d'indexation des montants visés à l'article 1er à l'évolution du coût de la vie* – Décret du 15 mai 2003, art. 133) .

Art. 204.
Le Gouvernement désigne les fonctionnaires et agents chargés de la surveillance du respect des dispositions du présent Code et de ses arrêtés d'exécution.

S'il échet, ils sont habilités à pénétrer dans les logements visés au chapitre II du titre III.

A défaut d'accord de l'occupant du logement ou du titulaire de droits réels ou lorsque le logement est inoccupé, les agents ou fonctionnaires désignés par le Gouvernement n'ont accès au logement qu'en vertu d'une autorisation du juge du tribunal de police, de son suppléant ou d'un membre de la police communale revêtu de la qualité d'officier de police judiciaire auxiliaire du procureur du Roi.

Art. 205.
Dans les limites des emplois prévus au cadre de la Société wallonne du logement et suivant les modalités et aux conditions fixées par le Gouvernement, des agents de la Direction générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine du Ministère de la Région wallonne peuvent être transférés à la Société wallonne du logement.

Cet article a été exécuté par l'AGW du 21 janvier 1999.

Art. 206.
Le Gouvernement complète le présent Code par les dispositions des décrets et des arrêtés qui concernent le logement au sens de l'article 6, §1er, IV, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, en tenant compte des modifications expresses ou implicites que les dispositions à codifier subiraient.

A cette fin, il peut, sans porter atteinte aux principes inscrits dans les dispositions à codifier, en modifier la rédaction en vue d'assurer leur concordance et d'en unifier la terminologie.

Art. 207.

Wallex - Le droit en Wallonie

Le Gouvernement prend les mesures nécessaires pour assurer le maintien des droits acquis par les directeurs-gérants et le personnel des sociétés immobilières de service public.

Namur, le 29 octobre 1998.

Wallex - Le droit en Wallonie