29 octobre 1998
Décret instituant le Code wallon du logement

Ce décret a été modifié par le décret du 20 décembre 2001.

Consolidation officieuse

Session 1998-1999.
Documents du Conseil 371 (1997-1998) n os 1 à 127.
Compte rendu intégral, séance publique du 22 octobre 1998.
Discussion. - Votes.

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

Art. 1er.
Les dispositions qui suivent forment le Code wallon du logement.

Section
CODE WALLON DU LOGEMENT

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;

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

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;

Wallex - Le droit en Wallonie

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;

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;

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;

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;

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;

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;

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;

Wallex - Le droit en Wallonie

d. une absence totale d'éclairage naturel;

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 communale autonome, la Société wallonne du logement, une société de logement de service public, le Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie ou une agence immobilière sociale;

24° construire: bâtir, faire bâtir ou acquérir un logement qui n'a jamais été occupé;

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;

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;

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 400.000 francs majorés de 75.000 francs 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 550.000 francs majorés de 75.000 francs 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.

Les personnes visées *sub a* ., *b* . et *c* . ne peuvent disposer d'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 800.000 francs majorés de 75.000 francs par enfant à charge;

Wallex - Le droit en Wallonie

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 1.000.000 francs majorés de 75.000 francs par enfant à charge.

Les personnes visées *sub a* . et *b* . ne peuvent disposer d'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 1.250.000 francs majorés de 75.000 francs 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 1.500.000 francs majorés de 75.000 francs par enfant à charge.

Les personnes visées *sub a* . et *b* . ne peuvent disposer d'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;

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;

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

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

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.

Wallex - Le droit en Wallonie

Titre II
Des instruments de la politique régionale du logement

Chapitre premier
Des critères de salubrité des logements

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;

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;

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

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.

Wallex - Le droit en Wallonie

Section 2
Du respect des critères de salubrité

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.

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.

Art. 6. L'administration, dans les cas fixés par le Gouvernement, notifie les conclusions du rapport d'enquête au titulaire de droits réels sur le bâtiment, à l'occupant et au bourgmestre.

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

Lorsque le titulaire de droits réels sur le logement concerné par l'enquête de salubrité a été identifié, le bourgmestre est tenu de l'entendre. La procédure d'audition est fixée par le Gouvernement.

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. Le titulaire de droits réels 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 de salubrité.

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

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 à titre de résidence principale

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, pour autant que ces logements soient situés dans des bâtiments existant depuis au moins vingt ans.

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 les critères minimaux de salubrité fixés par le Gouvernement en vertu de l'article 3;

2° respecter les règlements communaux en matière de salubrité et de sécurité incendie;

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.

Wallex - Le droit en Wallonie

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.

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 personnes visées à l'alinéa 1er et à la délivrance des permis de location, ainsi qu'une tarification maximale des frais d'enquête.

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.

Wallex - Le droit en Wallonie

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.

Si le bailleur n'a pas obtempéré à la mise en demeure visée à l'alinéa 1er, le collège des bourgmestre et échevins, et, en cas d'inaction du collège, le Gouvernement, procède au retrait du permis de location.

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.

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.

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;

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

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.

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.

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.

Wallex - Le droit en Wallonie

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.

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.

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.

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;

4° des garanties de bonne fin de remboursement de prêts hypothécaires consentis par des sociétés de crédit social ou tout organisme visé à l'article 56, §2, 2°, *j* ., du Code des impôts sur les revenus;

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

§2. Le Gouvernement peut percevoir, dans les cas visés au §1er, à l'intervention de la société de crédit social, 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.

§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 du bâtiment;

4° s'il échet, les délais de réalisation des travaux visés aux articles 14 à 21.

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 logement, le Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie et les sociétés de crédit social.

Section 4
De la procédure

Wallex - Le droit en Wallonie

Art. 26. Les demandes d'aide sont adressées à l'administration qui accuse réception du dossier dans les quinze jours et, le cas échéant, demande tout document nécessaire pour le compléter.

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 refus.

Dans les cas arrêtés par le Gouvernement, le délai fixé à l'alinéa 2 est prolongé d'un mois.

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.

Wallex - Le droit en Wallonie

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 communale autonome qui exproprie 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.

Le demandeur interroge la société de logement de service public compétente sur le territoire concerné afin de savoir si celle-ci désire bénéficier de l'aide prévue à l'article 54. L'octroi de l'aide au demandeur est subordonné au refus de la société de logement de service public. Le défaut de réponse dans les quarante-cinq jours de la demande est assimilé à un refus.

§2. La Région 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.

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.

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 des sociétés de logement de service public, 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.

Art. 32. §1er. La Région peut accorder une aide à toute personne morale de droit public ou à tout organisme à finalité sociale, à l'exclusion des sociétés de logement de service public, 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.

Art. 33. La Région peut accorder une aide à toute personne morale de droit public, à l'exclusion des sociétés de logement de service public, qui construit 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 au logement moyen doit être maintenue durant trente ans au moins.

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.

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.

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.

Wallex - Le droit en Wallonie

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;

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.

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

§2. Le Gouvernement fixe le mode de calcul de l'aide, en tenant compte de la destination du logement créé avec l'aide, de l'importance des travaux réalisés, de la valeur vénale du bâtiment fixée par le Gouvernement, après avis du comité d'acquisition d'immeubles dans le ressort duquel l'immeuble est situé, ou de la localisation du bâtiment.

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. Les demandes d'aide sont adressées à l'administration qui accuse réception du dossier dans les quinze jours et, le cas échéant, demande tout document nécessaire pour le compléter.

Art. 40. Lorsque l'état initial du bâtiment constitue une condition d'octroi de l'aide, l'administration dresse un rapport de salubrité.

Art. 41. Lorsque la demande d'aide porte sur une opération visée à l'article 29 et dans les cas fixés par le Gouvernement, l'administration réunit, dans les délais fixés par le Gouvernement, en assemblée plénière, le demandeur de l'aide et les administrations publiques concernées.

L'assemblée plénière émet son avis sur les éléments techniques et financiers du projet, ainsi que sur sa conformité aux objectifs définis par la Région en matière de logement. Lorsqu'une administration publique est absente, elle est réputée émettre un avis favorable.

Wallex - Le droit en Wallonie

L'administration transmet l'avis de l'assemblée plénière au Gouvernement.

Le Gouvernement fixe les conditions et les modalités de fonctionnement de l'assemblée plénière.

Art. 42. Le Gouvernement peut accorder la subvention, conformément aux articles 36 à 38, et sur la base du rapport de salubrité visé à l'article 40 et de l'avis visé à l'article 41.

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, une régie communale autonome ou le Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie réalise un ensemble de logements sociaux, de logements sociaux assimilés, moyens, d'insertion ou de transit, la Région 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.

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 nomades.

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;

Wallex - Le droit en Wallonie

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.

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.

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 authentifié par le Gouvernement.

§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.

Wallex - Le droit en Wallonie

Sous-section 3
De la procédure

Art. 51. Les demandes d'aide sont adressées à l'administration qui accuse réception du dossier dans les quinze jours et, le cas échéant, demande tout document nécessaire pour le compléter.

Art. 52. Dans les cas fixés par le Gouvernement, l'administration réunit, dans les délais fixés par le Gouvernement, en assemblée plénière, le demandeur de l'aide et les administrations publiques concernées.

L'assemblée plénière émet son avis sur les éléments techniques et financiers du projet, ainsi que sur sa conformité avec les objectifs définis par la Région en matière de logement. Lorsqu'une administration publique est absente, elle est réputée avoir émis un avis favorable.

L'administration transmet l'avis de l'assemblée plénière au Gouvernement.

Le Gouvernement fixe les conditions et les modalités de fonctionnement de l'assemblée plénière.

Art. 53. Le Gouvernement fixe les conditions et les modalités de mise en œuvre de la présente sous-section.

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 subventionner la 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 du logement 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.

§2. La Société wallonne du logement peut accorder une aide à toute société de logement de service public qui construit un ou plusieurs logements sociaux.

La Société wallonne du logement intervient dans le coût de la construction.

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.

Wallex - Le droit en Wallonie

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.

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.

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

Art. 58. La Société wallonne du logement peut accorder une aide à toute société de logement de service public, qui construit 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.

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.

Wallex - Le droit en Wallonie

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;

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;

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.

Art. 62. §1er. Les aides au logement sont versées sous forme de subventions.

§2. Le Gouvernement fixe le mode de calcul de l'aide, en tenant compte de la destination du logement créé avec l'aide, de l'importance des travaux réalisés, de la valeur vénale du bâtiment fixée par le Gouvernement, après avis du comité d'acquisition d'immeubles dans le ressort duquel l'immeuble est situé, ou de la localisation du bâtiment.

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. Les demandes d'aide sont adressées à la Société wallonne du logement qui accuse réception du dossier dans les quinze jours et, le cas échéant, demande tout document nécessaire pour le compléter.

Art. 65. Lorsque l'état initial du bâtiment constitue une condition d'octroi de l'aide, l'administration dresse un rapport de salubrité.

Art. 66. Dans les cas fixés par le Gouvernement, la Société wallonne du logement réunit, dans les délais fixés par le Gouvernement, en assemblée plénière, le demandeur de l'aide et les administrations publiques concernées.

L'assemblée plénière émet son avis sur les éléments techniques et financiers du projet, ainsi que sur sa conformité aux objectifs définis par la Région en matière de logement. Lorsqu'une administration publique est absente, elle est réputée émettre un avis favorable.

La Société wallonne du logement transmet l'avis de l'assemblée plénière au Gouvernement.

Le Gouvernement fixe les conditions et les modalités de fonctionnement de l'assemblée plénière.

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 et de l'avis visé à l'article 66.

Wallex - Le droit en Wallonie

Art. 68. Le Gouvernement fixe les conditions et les modalités de mise en œuvre de la présente sous-section.

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.

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

Wallex - Le droit en Wallonie

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;

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

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

1° du type des travaux réalisés;

2° de l'affectation des équipements.

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, 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 authentifié par le Gouvernement.

§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. Les demandes d'aide sont adressées à la Société wallonne du logement qui accuse réception du dossier dans les quinze jours et, le cas échéant, demande toute information nécessaire pour le compléter.

Art. 77. Dans les cas fixés par le Gouvernement, la Société wallonne du logement réunit, dans les délais fixés par le Gouvernement, en assemblée plénière, le demandeur de l'aide et les administrations publiques concernées.

L'assemblée plénière émet son avis sur les éléments techniques et financiers du projet, ainsi que sur sa conformité avec les objectifs définis par la Région en matière de logement. Lorsqu'une administration publique est absente, elle est réputée émettre un avis favorable.

Wallex - Le droit en Wallonie

La Société wallonne du logement transmet l'avis de l'assemblée plénière au Gouvernement.

Le Gouvernement fixe les conditions et les modalités de fonctionnement de l'assemblée plénière.

Art. 78. Le Gouvernement fixe les conditions et les modalités de mise en œuvre de la présente sous-section.

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.

§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.

Chapitre VI
De la lutte contre l'inoccupation des logements

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;

Wallex - Le droit en Wallonie

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.

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. §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.

Wallex - Le droit en Wallonie

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.

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.

Wallex - Le droit en Wallonie

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.

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, ci-après dénommée la Société, est une personne morale de droit public dotée de la personnalité juridique.

Sous réserve des dispositions du présent décret, la Société est soumise à l'ensemble des dispositions fixées par la loi du 16 mars 1954 relative au contrôle de certains organismes d'intérêt public, en ce qui concerne les organismes B visés à l'article 1er de ladite loi et aux arrêtés pris en exécution de celle-ci.

§2. La Société est constituée sous forme de société anonyme et est soumise aux lois coordonnées sur les sociétés commerciales, à l'exception des matières réglées par le présent Code.

Les articles 10, 29, 29 *bis* , 29 *ter* , 29 *quater* , 34, 35, 35 *bis* , 41, 54, 55, 63 *ter* , 64, 64 *quate* r, 71, 72, 72 *bis* , 72 *ter* , 80 à 104 *bis* des lois coordonnées sur les sociétés commerciales ne s'appliquent pas à la Société pour les matières réglées par le présent Code.

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

La Région et les provinces sont admises à souscrire au capital de la Société.

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

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

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;

Wallex - Le droit en Wallonie

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, adapter, 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° accorder à des personnes physiques des prêts hypothécaires pour l'achat, la construction, la restructuration ou la réhabilitation de logements, ou pour le remboursement de dettes hypothécaires et financer les primes d'assurance-vie destinées à couvrir les emprunteurs;

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.

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, ce délai est réduit à trente jours.

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

Wallex - Le droit en Wallonie

§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

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 est également autorisée 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.

Art. 91. Sauf dérogation accordée aux conditions fixées par le Gouvernement, l'octroi d'un prêt par la Société est subordonné à la conclusion d'une assurance sur la vie.

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 les conditions d'accès, 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;

Wallex - Le droit en Wallonie

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.

§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. Le Gouvernement fixe les conditions et la procédure d'octroi des prêts hypothécaires.

Ces conditions concernent notamment:

– les revenus du ménage;
– le patrimoine immobilier du ménage.

Wallex - Le droit en Wallonie

Section 5
Des ressources

Art. 95. Les moyens financiers de la Société sont les suivants:

1° les subventions et les crédits inscrits au budget régional;

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.

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 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, du directeur général adjoint, des commissaires et de l'observateur du Gouvernement 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.

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.

Art. 100. Le mandat d'administrateur a une durée de six 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 et l'observateur siègent au conseil d'administration selon les conditions et les modalités fixées à l'article 115.

Le directeur général de la Société et le directeur général adjoint siègent au conseil d'administration avec voix consultative et assurent le secrétariat des réunions.

Wallex - Le droit en Wallonie

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 aux administrateurs de la Société d'être présents aux délibérations relatives à des objets à propos desquels ils ont un intérêt personnel et direct, leurs parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclusivement ont un intérêt personnel et direct ou, quand ils sont administrateurs, leur société a un intérêt direct.

Cette interdiction ne s'étend pas au-delà des parents ou alliés jusqu'au deuxième degré lorsqu'il s'agit de présentation de candidats, de nominations, révocations ou suspensions.

Ils ne peuvent prendre part, directement ou indirectement, à des marchés passés avec la Société.

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 et le directeur général adjoint.

§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 assisté d'un directeur général adjoint.

Le Gouvernement nomme le directeur général et le directeur général adjoint.

Art. 106. Les fonctions de directeur général et de directeur général adjoint sont incompatibles avec celles de président, d'administrateur ou de directeur-gérant d'une société de logement de service public agréée par la Société.

Art. 107. Outre les délégations fixées par le conseil d'administration de la Société, le directeur général et le directeur général adjoint:

1° exécutent les décisions de l'assemblée générale et du conseil d'administration;

Wallex - Le droit en Wallonie

2° assurent la gestion journalière et représentent la Société dans tous les actes y relatifs, en ce compris dans les actions judiciaires;

3° exercent 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.

Section 7
Du contrat de gestion

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.

Le contrat de gestion a une durée de cinq ans. Il peut être adapté de commun accord en cours d'exécution. Il est communiqué par le Gouvernement au Conseil régional wallon préalablement à son entrée en vigueur.

Art. 109. Le contrat de gestion règle:

1° les objectifs assignés aux parties;

2° les délais de réalisation de ces objectifs;

3° les moyens à mettre en œuvre pour les atteindre;

4° les critères d'évaluation des politiques de logement;

5° ses conditions de révision;

6° les sanctions en cas de manquement aux objectifs et aux délais qu'il fixe.

Art. 110. Un rapport annuel d'évaluation de l'exécution du contrat de gestion est présenté au Gouvernement par le conseil d'administration, les commissaires et l'observateur visés à l'article 115.

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.

Art. 111. Le Gouvernement peut assigner, pour la durée d'un exercice budgétaire, une politique de gestion à la Société si le contrat ne peut être conclu en raison de la carence de celle-ci. Il en fixe les moyens d'exécution. Préalablement, le Gouvernement doit mettre la Société wallonne du logement en demeure et ne pourra utiliser son pouvoir qu'en l'absence de décision de cette dernière dans les deux mois de cette mise en demeure.

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.

Wallex - Le droit en Wallonie

Art. 113. 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 116;

3° les commissaires et l'observateur du Gouvernement, dans les conditions fixées à l'article 115, §2;

4° le directeur général et le directeur général adjoint de la Société;

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.

Wallex - Le droit en Wallonie

Sous-section 2
Des commissaires et de l'observateur du Gouvernement

Art. 115. §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 désigne également un observateur chargé du suivi du contrat de gestion.

Les fonctions de commissaire et d'observateur ne sont cumulables ni avec celles de président, administrateur ou directeur-gérant d'une société de logement de service public, ni avec celle de membre du personnel de la Société.

§2. Les commissaires et l'observateur du Gouvernement assistent avec voix consultative aux réunions des organes d'administration et de contrôle de la Société. Ils ont les pouvoirs les plus étendus pour l'accomplissement de leur mission. Ils prennent connaissance de toute pièce utile à l'exercice de leur mission.

Chaque commissaire dispose d'un délai de quatre jours francs pour prendre son recours contre l'exécution de toute décision qu'il estime contraire à la législation, à la réglementation, au contrat de gestion, aux statuts, au règlement d'ordre intérieur ou à l'intérêt général. Le recours est suspensif.

Ce délai court à partir du jour de la réunion au cours de laquelle la décision a été prise pour autant que le commissaire qui a pris son recours ait été régulièrement convoqué, ou, dans le cas contraire, à partir du jour où la décision lui a été notifiée par la Société par lettre recommandée à la poste.

§3. Chaque commissaire exerce son recours auprès du Gouvernement dans les conditions et selon les modalités arrêtées par le Gouvernement.

Si, dans un délai de vingt jours francs commençant le même jour que le délai prévu au § 2, le Gouvernement n'a pas prononcé l'annulation, la décision devient définitive.

La décision d'annulation est notifiée à la Société.

§4. Chaque semestre, l'observateur transmet un rapport au Gouvernement sur l'exécution du contrat de gestion par la Société.

Sous-section 3
Du contrôle révisoral

Art. 116. §1er. Le Gouvernement désigne, auprès de la Société, un ou plusieurs réviseurs choisis parmi les membres de l'Institut des réviseurs d'entreprises.

Les réviseurs agissent collégialement.

§2. Les réviseurs sont chargés de contrôler les écritures et d'en certifier l'exactitude et la sincérité.

Ils peuvent prendre connaissance, sans déplacement, des livres et documents comptables, de la correspondance, des procès-verbaux, des situations périodiques et généralement de toutes les écritures. Ils vérifient la consistance des biens et des valeurs qui appartiennent à la Société ou dont celle-ci a l'usage de la gestion.

§3. Les réviseurs adressent au Gouvernement et aux organes directeurs de la Société un rapport sur la situation active et passive, ainsi que sur les résultats d'exploitation, au moins une fois l'an, à l'occasion de la confection du bilan, du compte de profits et pertes ou du compte annuel. Ils lui signalent, sans délai, toute négligence, toute irrégularité et, en général, toute situation susceptible de compromettre la solvabilité et la liquidité de la Société.

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

Sous-section première
Du budget

Art. 117. La Société établit annuellement son budget et le soumet à l'approbation du Gouvernement. Ce budget, ventilé par activité, est communiqué au Gouvernement pour le 30 avril de l'année qui précède l'exercice auquel il se rapporte.

Le Gouvernement le transmet au Conseil régional wallon avec le projet de budget des dépenses.

Wallex - Le droit en Wallonie

Art. 118. Dans les limites fixées par le Gouvernement, le défaut d'approbation au premier jour de l'année budgétaire ne fait pas obstacle à l'utilisation des crédits inscrits au projet de budget de la Société, sauf s'il s'agit de dépenses fondées sur un principe nouveau que le budget de l'année précédente ne contenait pas.

Art. 119. Les transferts de crédits entre activités ainsi que les dépassements de crédits pour une même activité portés au budget de la Société sont soumis à l'autorisation du Gouvernement.

Si les dépassements de crédits envisagés entraînent une intervention financière de la Région supérieure à l'intervention prévue initialement dans le budget de celle-ci, ils devront être préalablement approuvés par l'inscription d'un crédit correspondant dans le budget des dépenses de la Région.

Art. 120. La Société est autorisée à utiliser les excédents des exercices antérieurs générés par la gestion de ses dotations en capital moyennant l'autorisation du Gouvernement.

Sous-section 2
De la comptabilité

Art. 121. Après avis de la Société, le Gouvernement détermine les règles relatives à la comptabilité, à la reddition des comptes ainsi qu'aux situations et rapports périodiques de la Société.

La Société dresse, au plus tard pour le 30 avril de l'année qui suit l'exercice considéré, le compte annuel d'exécution de son budget ainsi qu'une situation active et passive au 31 décembre de l'année considérée.

Les comptes de la Société sont arrêtés par l'assemblée générale sur la proposition du conseil d'administration. Le Gouvernement les approuve et les soumet au contrôle de la Cour des Comptes au plus tard le 31 mai de l'année qui suit l'exercice considéré.

Art. 122. Après avis de la Société, le Gouvernement fixe les règles relatives:

1° au mode d'estimation des éléments constitutifs du patrimoine;

2° au mode de calcul et à la fixation du montant maximum:

a. des amortissements;

b. des dotations au Fonds de renouvellement;

c. des réserves spéciales et autres provisions.

Art. 123. Le Gouvernement fixe le mode d'affectation des bénéfices nets ainsi que les sommes qui peuvent être retenues sur ces bénéfices pour être portées en réserve sans affectation spéciale. Il fixe le montant maximum de cette réserve.

Art. 124. La Société ne peut utiliser ses avoirs et ses disponibilités que pour réaliser ses missions définies dans le présent Code et dans le contrat de gestion.

Le Gouvernement peut déterminer les modalités de placement des disponibilités de la Société.

Wallex - Le droit en Wallonie

Sous-section 3
Des programmes d'investissements

Art. 125. La Société élabore des projets de programmes d'investissements, selon les conditions et les modalités prévues par le contrat de gestion.

La Société soumet annuellement ses programmes d'investissements pluriannuels au Gouvernement pour approbation.

Les programmes d'investissements déterminent l'importance et la répartition des investissements effectués par la Société pour l'exercice de ses missions, tout au long de la période sur laquelle ils portent, en fonction des crédits inscrits à cet effet au budget de la Société.

Le Gouvernement arrête ces programmes et en fixe les principes d'exécution.

Art. 126. Une partie des programmes d'investissements peut être affectée spécifiquement aux sociétés qui opèrent des fusions ou restructurations, en application des articles 140 à 142.

Section 10
Du personnel

Wallex - Le droit en Wallonie

Art. 127. La Société nomme et révoque ses agents.

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

Art. 129. Les agents de la Société ne peuvent cumuler leurs fonctions avec celle de président, administrateur, directeur-gérant ou membre du personnel d'une société de logement de service public.

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 aux lois coordonnées sur les sociétés commerciales, 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;

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, l'adaptation 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° l'instruction des demandes des ménages qui souhaitent obtenir un prêt hypothécaire auprès de la Société wallonne du logement et le suivi des contrats;

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;

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.

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;

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.

Wallex - Le droit en Wallonie

Art. 137. Tout projet de création de nouveaux logements soumis par la société à la Société wallonne du logement est accompagné d'un avis du collège des bourgmestre et échevins de la commune sur le territoire de laquelle la société entend procéder à l'investissement.

La société remet son dossier à la commune contre accusé de réception ou le présente lors d'une réunion de concertation avec le collège des bourgmestre et échevins.

Le collège des bourgmestre et échevins dispose d'un délai de trente jours pour rendre son avis.

A l'expiration de ce délai, la société adresse son projet à la Société wallonne du logement, accompagné de l'avis du collège des bourgmestre et échevins de la commune ou, à défaut, d'une copie de la lettre par laquelle elle sollicite cet avis.

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.

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

Art. 139. Chaque commune a le droit de souscrire au capital d'une société dont le champ d'activités territorial est contigu à son territoire ou, à défaut, dont le siège social est le plus proche, afin que ce territoire soit couvert au moins par une société.

Sans préjudice de l'alinéa 1er, le champ d'activités territorial de la société est fixé par ses statuts.

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.

Wallex - Le droit en Wallonie

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.

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 d'administration et de contrôle de la société et contrôle sur place l'exécution du programme de fusion ou de restructuration.

§3. Le commissaire spécial peut, si le Gouvernement le décide, se substituer aux organes d'administration et de contrôle de la société.

Le Gouvernement peut autoriser le commissaire spécial à exercer les prérogatives des organes d'administration et de contrôle pour l'application des articles 174/1 à 174/4; 174/6 à 174/9; 174/10, §2, à 174/13; 174/17 à 174/22; 174/26 et 174/27; 174/29 à 174/32; 174/34 à 174/37; 174/38, §2, à 174/41; 174 /45 à 174/49; 174/52 et 174/52 *bis* ; 174/56, 174/58 à 174/60 et 174/62 à 174/65 des lois coordonnées sur les sociétés commerciales.

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

Art. 145. §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.

§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.

Wallex - Le droit en Wallonie

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.

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.

Wallex - Le droit en Wallonie

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:

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. Cette interdiction ne s'étend pas au-delà des parents ou alliés jusqu'au deuxième degré lorsqu'il s'agit de présentation de candidats, de nominations, révocations ou suspensions;

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.

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.

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;

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.

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.

Wallex - Le droit en Wallonie

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 de quartier sociale, 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.

Art. 162. Le conseil d'administration désigne le responsable de la gestion des payements et des encaissements.

Section 3
De la tutelle administrative

Sous-section première
De la tutelle

Art. 163. §1er. La Société wallonne du logement autorise:

Wallex - Le droit en Wallonie

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 à la société;

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.

Après ces délais, l'acte visé à l'alinéa 1er est exécutoire.

§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.

Après ce délai, l'acte visé à l'alinéa 1er est exécutoire.

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 2.500.000 francs.

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 2.500.000 francs.

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 et le directeur général adjoint de la Société wallonne du logement en application de l'article 107 dans les trente jours de la notification de la décision.

Wallex - Le droit en Wallonie

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 celle de président, administrateur ou directeur-gérant d'une société de logement de service public, et avec celle de membre du personnel ou avec la qualité de locataire de la société. 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.

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. 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.

Wallex - Le droit en Wallonie

Sous-section 3
Du plan de gestion

Art. 170. §1er. La société en difficulté financière structurelle est tenue d'arrêter et d'exécuter un plan de gestion.

Le Gouvernement fixe les critères justifiant la mise sous plan de gestion, les conditions, les modalités d'exécution et de contrôle du plan de gestion.

§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, le Gouvernement peut désigner un commissaire spécial dont il prend en charge les émoluments et les frais de déplacement.

Le commissaire spécial assiste aux réunions des organes d'administration et de contrôle de la société et contrôle sur place l'exécution du plan de gestion. Sur décision du Gouvernement, il se substitue aux organes d'administration et de contrôle 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 174/1 à 174/65 des lois coordonnées sur les sociétés commerciales.

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

Art. 172. Il est institué un Fonds régional de solidarité destiné à aider les sociétés en difficulté.

Wallex - Le droit en Wallonie

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 la Société wallonne du logement pour les actes non respectueux du Code, et ce, pour la durée d'un exercice budgétaire. Cette durée est reconductible;

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, le conseil d'administration de la Société wallonne du logement prononce ensuite la sanction et la notifie au conseil d'administration de la société.

Chapitre III
Des sociétés de crédit social

Art. 175. §1er. Le Gouvernement peut accorder l'agrément de la Région à toute société qui demande à participer à l'exercice d'une mission sociale consistant à favoriser l'accès à la propriété ou la conservation d'un premier logement par un ménage.

§2. Le Gouvernement fixe un règlement général d'agrément par la Région des sociétés visées au §1er. L'agrément de la Région est notamment subordonné au respect des conditions suivantes:

Wallex - Le droit en Wallonie

1° la société de crédit social a pour objet social principal l'octroi de crédits hypothécaires à des personnes physiques et la gestion de ces crédits en nom propre ou pour compte d'organismes de placements en créance détenus majoritairement par des sociétés de crédit social;

2° les crédits hypothécaires sont accordés en vue de la construction, de l'achat, de la réhabilitation, de la restructuration, de l'adaptation ou de la conservation d'un premier logement destiné à l'occupation personnelle;

3° les crédits hypothécaires respectent les critères d'octroi fixés par le Gouvernement;

4° le taux d'intérêt des crédits hypothécaires est inférieur au taux du marché pour des opérations similaires définies selon des critères objectifs fixés par le Gouvernement;

5° la société de crédit social constitue, à la demande des bailleurs de fonds successifs, des garanties adéquates en leur faveur et leur fournit toute information nécessaire au suivi de leur risque;

6° la société de crédit social respecte les indicateurs de gestion fixés par le Gouvernement;

7° la mise en paiement du dividende n'excède pas les limites fixées par le Gouvernement;

8° toute modification du capital est soumise à l'approbation préalable du Gouvernement.

§3. Le Gouvernement peut imposer des sanctions, pouvant aller jusqu'au retrait d'agrément, à toute société de crédit social qui ne respecte pas le règlement général d'agrément.

Le produit des sanctions financières alimente le Fonds commun d'assistance visé à l'article 178, §1er.

Art. 176. §1er. La société de crédit social est une société civile qui prend la forme soit d'une société anonyme, soit d'une société coopérative.

Les lois sur les sociétés commerciales lui sont applicables dans la mesure où il n'y est pas dérogé par le présent Code.

§2. Les actions sont nominatives.

§3. La Région, les provinces, les intercommunales, les communes, les centres publics d'aide sociale, les personnes morales de droit privé et les personnes physiques sont admis à souscrire au capital des sociétés de crédit social.

§4. Dans les sociétés de crédit social où la participation des personnes morales de droit public n'atteint pas vingt-cinq pour cent, un droit de préemption d'une durée de trois mois est accordé à celles-ci en cas de vente de parts détenues par des personnes morales de droit privé ou par des particuliers, selon les modalités et aux conditions fixées par le Gouvernement.

Art. 177. §1er. Chaque société de crédit social est tenue de faire appel à un réviseur choisi parmi les membres de l'Institut des réviseurs d'entreprises.

§2. Le réviseur est chargé du contrôle de la situation financière, des comptes annuels et de la régularité des opérations à constater dans les comptes annuels.

Wallex - Le droit en Wallonie

Il peut prendre connaissance, sans déplacement, des livres et documents comptables, de la correspondance, des procès-verbaux, des situations périodiques et généralement de toutes les écritures.

§3. Le réviseur adresse au Gouvernement, sur la base d'un cahier des charges établi par ce dernier, un rapport sur la situation active et passive, ainsi que sur les résultats d'exploitation, au moins une fois l'an, à l'occasion de la confection du bilan et du compte de pertes et profits. Il lui signale sans délai toute négligence, irrégularité ou situation susceptibles de compromettre la liquidité et la solvabilité de la société de crédit social.

Art. 178. §1er. Il est institué un Fonds commun d'assistance en vue de promouvoir les intérêts des sociétés de crédit social. Ce Fonds est alimenté notamment par les quotes-parts des sociétés de crédit social dont les montants sont fixés par le Gouvernement.

Les conditions et les modalités de répartition des avoirs du Fonds sont fixées par le Gouvernement.

§2. Il est institué un comité de concertation dont la composition et les modalités de fonctionnement sont fixées par le Gouvernement. Il est constitué paritairement de représentants de la Région et de représentants des sociétés de crédit social.

Le Gouvernement demande l'avis du comité de concertation sur:

1° tout projet de modification du règlement général d'agrément visé à l'article 175, §2;

2° tout projet de sanction, visé à l'article 175, §3, à l'encontre d'une société de crédit social;

3° tout projet de modification de l'alimentation et de la répartition du Fonds commun d'assistance visé à l'article 178, §1er.

Le comité de concertation émet ses avis dans les deux mois qui suivent la demande du Gouvernement. En cas d'urgence, le délai peut être ramené à un mois. Passé le délai prescrit, l'avis est réputé favorable.

Le comité de concertation peut d'initiative émettre un avis sur toute matière relative au présent chapitre.

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 réhabiliter, de restructurer, d'adapter, d'acquérir, de construire ou de conserver un premier logement destiné à une occupation personnelle, par l'octroi de prêts hypothécaires;

2° fournir principalement aux familles nombreuses de revenus modestes ou en état de précarité les moyens de prendre un logement en location;

Wallex - Le droit en Wallonie

3° promouvoir l'expérimentation et la réflexion dans ces domaines et proposer au Gouvernement des politiques nouvelles.

Section 2
Du contrat de gestion

Art. 180. Le Fonds exerce ses missions selon les priorités et orientations définies dans le contrat de gestion qu'il conclut avec le Gouvernement. Le Fonds conclut, avec le Gouvernement, un contrat de gestion d'une durée de cinq ans. Celui-ci peut être adapté de commun accord.

A défaut de contrat de gestion et après mise en demeure du Fonds, le Gouvernement fixe les conditions particulières d'exécution de l'article 181 pour la durée d'un exercice budgétaire.

Le contrat de gestion est communiqué par le Gouvernement au Conseil régional wallon préalablement à son entrée en vigueur.

Art. 181. Le contrat de gestion règle:

1° les objectifs assignés aux parties;

2° les délais de réalisation de ces objectifs;

3° les moyens à mettre en œuvre pour les atteindre;

4° les critères d'évaluation;

5° les conditions de révision;

6° les sanctions en cas de manquement aux objectifs et délais fixés.

Art. 182. Un rapport annuel d'évaluation de l'exécution du contrat de gestion est présenté au Gouvernement par le conseil d'administration et les commissaires visés à l'article 185.

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.

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.

Par le seul fait de l'acceptation des subventions régionales, le Fonds reconnaît à la Cour des Comptes le droit de faire procéder sur place au contrôle de l'emploi des fonds attribués.

Wallex - Le droit en Wallonie

§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.

Section 4
De l'administration et du contrôle

Art. 184. Le conseil d'administration du Fonds est composé de douze membres dont:

1° quatre sont nommés sur proposition du Gouvernement;

2° quatre sont nommés sur proposition de la Ligue des familles;

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.

Art. 185. §1er. Le Fonds est soumis au contrôle du Gouvernement.

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

§2. Les commissaires assistent avec voix consultative aux réunions des organes d'administration et de contrôle du Fonds.

Ils sont chargés de vérifier le respect des conditions de subventionnement ainsi que de contrôler la mise en œuvre du contrat de gestion.

§3. Chaque commissaire dispose d'un délai de quatre jours francs pour prendre un recours contre l'exécution de toute décision qu'il estime contraire à la législation, aux statuts, à la réglementation, au contrat de gestion ou à l'intérêt général. Le recours est suspensif.

§4. Ce délai court à partir du jour de la réunion à laquelle la décision a été prise, pour autant que le commissaire du Gouvernement qui a pris son recours ait été régulièrement convoqué, et, dans le cas contraire, à partir du jour où la décision lui a été notifiée par le Fonds par lettre recommandée à la poste.

§5. Chaque commissaire exerce son recours auprès du Gouvernement dans les conditions et selon les modalités fixées par le Gouvernement.

Si, dans un délai de vingt jours francs, prenant cours comme fixé au § 1er, le Gouvernement n'a pas prononcé l'annulation, la décision devient définitive.

§6. La décision d'annulation est notifiée au Fonds.

Art. 186. Chaque année, les commissaires adressent un rapport sur l'état de leurs activités au Gouvernement.

Le Gouvernement fixe la forme de ce rapport.

Wallex - Le droit en Wallonie

Chapitre V
Des pouvoirs locaux

Art. 187. §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.

Art. 189. §1er. Le programme est soumis à l'approbation du conseil communal.

§2. Dans le cas où l'intervention financière de la Région est sollicitée, ce programme est joint à la délibération du conseil communal et est adressé au gouverneur de la province concernée et à la Société wallonne du logement, qui émettent leurs avis respectifs dans les nonante jours de la réception du dossier communal. Le gouverneur et la Société wallonne du logement transmettent sans délai le dossier accompagné de leur avis au Gouvernement.

§3. Dans les nonante jours qui suivent la réception du programme communal, transmis par le gouverneur, le Gouvernement notifie sa décision d'approbation totale ou partielle à la commune, à la province et à la Société wallonne du logement.

Art. 190. §1er. Dans la limite des crédits inscrits au budget, tout programme approuvé par le Gouvernement fait l'objet d'un contrat d'objectifs entre la commune et la Région et, s'il échet, la province.

Ce contrat précise:

1° les objectifs assignés aux parties;

2° les délais de réalisation des objectifs;

Wallex - Le droit en Wallonie

3° les moyens à mettre en œuvre pour les atteindre;

4° les critères d'évaluation des politiques développées;

5° les conditions de révision du contrat;

6° les sanctions en cas de manquement.

§2. En contrepartie, la commune s'engage à:

1° fonder 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.

Chapitre VI
Des organismes à finalité sociale

Section première
Dispositions communes

Art. 191. §1er. Le Gouvernement accorde des subventions de fonctionnement aux organismes à finalité sociale qu'il agrée en tant qu'agences immobilières sociales, régies de quartier sociales ou associations de promotion du logement.

§2. L'organisme à finalité sociale agréé par le Gouvernement ne peut poursuivre de but lucratif.

Art. 192. Le Gouvernement fixe les conditions d'octroi et le montant des subventions aux organismes à finalité sociale agréés.

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 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.

Art. 194. §1er. Le Gouvernement fixe les conditions d'agrément de l'agence immobilière sociale.

§2. Ces conditions concernent:

Wallex - Le droit en Wallonie

1° les statuts;

2° la composition des organes de gestion;

3° les ressources employées;

4° le champ d'activités territorial;

5° les conditions de contrôle.

Section 3
Des dispositions spécifiques aux régies de quartier sociales

Art. 195. La régie de quartier sociale a pour but d'améliorer les conditions de vie des habitants des ensembles de logements gérés par les sociétés de logement de service public par des actions favorisant l'amélioration du cadre de vie, l'animation, la convivialité et l'exercice de la citoyenneté.

Ces actions sont réalisées prioritairement par des demandeurs d'emploi ou des bénéficiaires de l'aide sociale, encadrés par une équipe professionnelle.

Art. 196. La régie de quartier sociale est dotée d'une personnalité juridique propre ou exerce sa mission comme service spécifique d'une société de logement de service public, selon les modalités et aux conditions fixées par la Société wallonne du logement.

Art. 197. Le Gouvernement, sur la proposition de la Société wallonne du logement, fixe les conditions d'agrément de la régie de quartier sociale.

Ces conditions sont fixées conformément à l'article 194, §2.

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 adapté;

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. Le Gouvernement fixe les conditions d'agrément des associations de promotion du logement conformément à l'article 194, §2.

Chapitre VII
De l'évaluation de l'application du Code

Art. 200. Le Gouvernement transmet annuellement, au plus tard le 30 septembre, au Conseil régional wallon un rapport d'évaluation relatif aux résultats de l'application du présent Code sur l'état du logement et de l'habitat.

Wallex - Le droit en Wallonie

Il est créé un Conseil supérieur du logement chargé, notamment:

1° de rendre un avis sur le rapport visé à l'alinéa 1er;

2° d'évaluer l'état du marché du logement, la qualité et la quantité des logements;

3° d'élaborer des analyses prévisionnelles permettant d'anticiper les besoins en logement.

L'avis est joint au rapport visé à l'alinéa 1er.

Le Conseil supérieur du logement est composé de vingt membres désignés par le Gouvernement, à savoir:

1° deux représentants de la Société wallonne du logement;

2° un représentant du Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie;

3° deux représentants des sociétés de logement de service public;

4° un représentant des sociétés de crédit social;

5° cinq représentants des pouvoirs locaux;

6° trois représentants des universités;

7° deux représentants des propriétaires et locataires;

8° deux représentants du monde associatif;

9° deux représentants du monde économique.

Le secrétariat du Conseil supérieur du logement est assuré par l'administration.

Le Gouvernement fixe le statut, la composition et le fonctionnement du Conseil supérieur du logement.

Wallex - Le droit en Wallonie

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;

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.

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'adaptation des montants visés aux articles 1er, 164, 201 et 202 à l'évolution du coût de la vie.

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.

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.

Art. 2.
Sont abrogés:

Wallex - Le droit en Wallonie

1° le Code du logement, annexé à l'arrêté royal du 10 décembre 1970 et confirmé par la loi du 2 juillet 1971, modifié par les lois du 2 juillet 1971, du 18 mai 1973 et du 19 juillet 1976 et par les décrets du 26 janvier 1983, du 3 mai 1983, du 28 juin 1983, du 25 octobre 1984, du 1er décembre 1988, du 26 avril 1990, du 20 juillet 1990, du 19 décembre 1996 et du 17 décembre 1997;

2° le décret du 25 octobre 1984 instituant la Société régionale wallonne du logement, modifié par les décrets du 15 octobre 1986, du 1er décembre 1988, du 4 juillet 1991, du 29 octobre 1992, du 7 juillet 1994, du 24 novembre 1994 et du 25 janvier 1996;

3° le décret du 6 avril 1995 concernant les normes de qualité et de sécurité de logements collectifs et de petits logements individuels loués ou mis en location à titre de résidence principale;

4° les articles 9, 12 et 14 du décret-programme du 19 décembre 1996 portant diverses mesures en matière des finances, emploi, environnement, travaux subsidiés, logement et action sociale.

Art. 3.
(*Les sociétés immobilières de service public et les organismes de crédit agréés à la date d'entrée en vigueur du présent décret conservent le bénéfice de cet agrément jusqu'au 31 décembre 2002* – Décret du 20 décembre 2001, art. 2) .

Art. 4.
Dans l'article 1er du décret du 25 octobre 1984 instituant la Société régionale wallonne du logement, modifié par le décret du 7 juillet 1994, les mots « Société régionale wallonne du logement » sont remplacés par les mots « Société wallonne du logement ».

Art. 5.
La Société wallonne du logement élabore le programme global visé à l'article 141 *sub* article 1er dans les deux ans qui suivent l'entrée en vigueur du présent décret.

Art. 6.
L'article 4 entre en vigueur le jour de la publication du présent décret.

Dans le Code wallon du logement, les articles 100, alinéa 2, 146, 148, 152, 184, alinéa 2, et 187 à 190 entrent en vigueur le 1er janvier 2001.

Sous réserve des alinéas 1er et 2, le Code wallon du logement entre en vigueur le premier jour du troisième mois qui suit la publication du présent décret.

Promulguons le présent décret, ordonnons qu'il soit publié au Moniteur belge .
Namur, le 29 octobre 1998.

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

R. COLLIGNON

Le Ministre de l'Aménagement du Territoire, de l'Equipement et des Transports,

Wallex - Le droit en Wallonie

M. LEBRUN

Le Ministre des Affaires intérieures et de la Fonction publique,

B. ANSELME

Le Ministre du Budget et des Finances, de l'Emploi et de la Formation,

J.-Cl. VAN CAUWENBERGHE

Le Ministre de l'Environnement, des Ressources naturelles et de l'Agriculture,

G. LUTGEN

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

W. TAMINIAUX

Le Ministre de la Recherche, du Développement technologique, du Sport et des Relations internationales,

W. ANCION

Wallex - Le droit en Wallonie