

**15 mai 2003**

## **Décret modifiant le Code wallon du Logement et l'article 174 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine**

Ce décret a été modifié par le décret du 20 juillet 2005.

L'article [143](#) ci-dessous règle la date d'entrée en vigueur des dispositions de ce décret.

Consolidation officieuse

Session 2002-2003.

Documents du Conseil. - 472 (2002-2003) n<sup>os</sup> 1 à 23.

Compte rendu intégral. - Séance publique du 30 avril 2003.

Discussion - Vote.

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

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

Au sens du présent décret, on entend par:

1° « Code »: le Code wallon du Logement, institué par le décret du 29 octobre 1998 et modifié par les décrets du 18 mai 2000, du 14 décembre 2000, du 31 mai 2001 et du 20 décembre 2001;

2° « CWATUP »: le Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, modifié par les décrets des 27 novembre 1997, 23 juillet 1998, 16 décembre 1998, 11 mars 1999, 1<sup>er</sup> avril 1999, 6 mai 1999 et 18 juillet 2002.

### **Art. 2.**

A l'article 1<sup>er</sup> du Code, le point 2° est abrogé.

### **Art. 3.**

A l'article 1<sup>er</sup> du Code, aux points 9° et 11°, sont ajoutés les alinéas suivants:

« Les ménages visés à l'alinéa qui précède ne peuvent, durant la période de l'occupation, détenir un logement en pleine propriété ou en usufruit, sauf s'il s'agit d'un logement non améliorable ou inhabitable. Le Gouvernement fixe les modalités de mise en oeuvre de l'alinéa qui précède. »

### **Art. 4.**

A l'article 1<sup>er</sup> du Code, il est inséré un point 18° *bis*, rédigé comme suit:

« 18° *bis*. Bien immobilier conventionné: le type de bien immobilier déterminé par le Gouvernement pris en gestion par un opérateur immobilier qui le loue à un ménage disposant de revenus moyens, modestes ou en état de précarité. Le Gouvernement arrête les conditions et modalités de la prise de gestion et de la location; ».

### **Art. 5.**

A l'article 1<sup>er</sup>, 23°, du Code, le mot « communale » est supprimé et les mots « ou une agence immobilière sociale » sont remplacés par les mots « , une agence immobilière sociale ou une association de promotion du logement ».

**Art. 6.**

A l'article 1<sup>er</sup> du Code, le point 24° est remplacé par le texte suivant:

« 24° construire: bâtir, faire bâtir ou acquérir un logement qui n'a jamais été occupé ou dont la construction du gros oeuvre n'est pas achevée; ».

**Art. 7.**

A l'article 1<sup>er</sup> du Code, il est inséré un point 26°bis rédigé comme suit:

« 26° bis . Conserver: effectuer des travaux visant au maintien en l'état d'un logement; ».

A l'article 1<sup>er</sup> du Code, il est inséré un point 26° ter rédigé comme suit:

« 26° ter . Améliorer: effectuer des travaux sur un logement visant à en accroître le confort, l'équipement, la sécurité ou la durabilité; ».

A l'article 1<sup>er</sup> du Code, au point 27°, le mot « améliorable » est remplacé par les mots « améliorable ou non améliorable ».

**Art. 8.**

A l'article 1<sup>er</sup> du Code, au dernier alinéa des points 29°, 30° et 31°, les mots « disposer d' » est remplacé par le mot « détenir ».

**Art. 9.**

A l'article 1<sup>er</sup> du Code, il est inséré un point 36° rédigé comme suit:

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

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

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

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

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

Sont notamment considérés comme produits apparentés les prêts hypothécaires accordés aux mêmes fins que celles visées à l'alinéa 1<sup>er</sup> sous a) et b) dont les conditions d'octroi sont principalement liées à la valeur vénale du logement, dans des limites fixées par le Gouvernement.

Le taux d'intérêt des crédits hypothécaires est inférieur au taux du marché pour des opérations similaires fixées par le Gouvernement. »

**Art. 10.**

L'intitulé du chapitre I<sup>er</sup> du titre II du Code est remplacé par l'intitulé suivant:

### Section

**« CHAPITRE I<sup>er</sup>. - Des critères de salubrité des logements et de la présence de détecteurs d'incendie. »**

**Art. 11.**

A l'article 3, alinéa 2, du Code, le point 7° est remplacé par le texte suivant:

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

**Art. 12.**

Il est inséré, dans le chapitre I<sup>er</sup> du titre II du Code, une section 1<sup>re</sup> *bis*, rédigée comme suit:

« *Section 1<sup>re</sup> bis.* - De la sécurité contre les risques d'incendie des logements par la présence de détecteurs d'incendie.

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

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

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

Le Gouvernement fixe les conditions et les modalités de mise en oeuvre du présent article. »

**Art. 13.**

L'intitulé de la section 2 du chapitre I<sup>er</sup> du titre II du Code est remplacé par l'intitulé suivant:

**Section**

« *Section 2.* - Du respect des critères de salubrité et de la présence de détecteurs d'incendie. »

**Art. 14.**

A l'article 5 du Code, l'alinéa 2 est remplacé par la disposition suivante:

« Tout titulaire de droits réels sur un logement et, lorsque celui-ci est donné en location, le bailleur et l'occupant du logement, s'ils ont été identifiés, sont informés par l'administration, de toute enquête concernant ce logement et sont invités à être présents lors de l'enquête. »

Au même article, il est inséré l'alinéa suivant entre les alinéas 2 et 3:

« Par dérogation aux dispositions de l'alinéa 2, l'administration n'est pas tenue d'informer le bailleur dans le cas d'une enquête relative à un logement pris ou à prendre en location par un demandeur d'allocation de déménagement et de loyer. »

Au même article, à l'ancien alinéa 3, les mots « A défaut d'accord de l'occupant du logement ou du titulaire de droits réels » sont remplacés par les mots « A défaut de l'accord d'une des personnes visées à l'alinéa 2 ».

**Art. 15.**

A l'article 6 du Code, les mots « au titulaire de droits réels sur le bâtiment, à l'occupant » sont remplacés par les mots « aux personnes visées à l'alinéa 2 de l'article 5 ».

**Art. 16.**

A l'article 7 du Code, l'alinéa 2 est remplacé par l'alinéa suivant:

« Sauf urgence impérieuse, le bourgmestre est tenu d'entendre, lorsqu'ils ont été identifiés et s'ils le souhaitent, tout titulaire de droits réels sur le logement concerné par le rapport d'enquête et, lorsque celui-ci est donné en location, le bailleur du logement, ainsi que l'occupant éventuel. La procédure d'audition est fixée par le Gouvernement. »

Au même article, au quatrième alinéa, les mots « Le titulaire de droits réels sur le logement » sont remplacés par les mots « Tout titulaire de droits réels sur le logement et, lorsque celui-ci est donné en location, le bailleur ».

Au même article, à l'avant-dernier alinéa, les mots « enquête de salubrité » sont remplacés par le mot « enquête ».

Un article 7 *bis*, rédigé comme suit, est inséré dans le Code:

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

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

Le Gouvernement fixe les modalités de mise en oeuvre du présent article. »

### **Art. 17.**

Dans l'intitulé de la section 3 du chapitre I<sup>er</sup> du titre II du Code wallon du Logement, les mots « à titre de résidence principale » sont supprimés.

### **Art. 18.**

A l'article 9 du Code, alinéa 1<sup>er</sup>, les mots « pour autant que ces logements soient toutefois situés dans des bâtiments existant depuis au moins vingt ans » sont supprimés et les mots « ou aux petits logements individuels loués ou mis en location et dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiant » sont ajoutés en fin d'alinéa.

### **Art. 19.**

A l'article 10, alinéa 2, du Code, les points 1° et 2° sont remplacés par les points suivants:

« 1° respecter des critères de salubrité spécifiques fixés par le Gouvernement, sur la base de l'article 3;  
2° respecter les règlements communaux en matière de salubrité ainsi que les règlements en matière de sécurité incendie; ».

### **Art. 20.**

A l'article 11 du Code, l'alinéa suivant est inséré entre les alinéas 1<sup>er</sup> et 2:

« Le bailleur et le locataire ne peuvent s'opposer à l'enquête susvisée et aux visites de contrôle. De commun accord entre l'enquêteur, le bailleur et le locataire, une date est fixée pour la visite du logement. A défaut, l'enquêteur fixe la date. La date est communiquée au moins huit jours à l'avance, par écrit, au bailleur et au locataire. »

### **Art. 21.**

A l'article 11, alinéa 2, du Code, remplacer les mots « et à la délivrance des permis de location, ainsi qu'une tarification maximale des frais d'enquête » par les mots « à la délivrance des permis de location, à leur renouvellement, ainsi qu'une tarification maximale des frais d'enquête » et ajouter la phrase suivante:

« Le Gouvernement arrête les procédures et modalités de recours afférentes à la délivrance des permis de location. »

### **Art. 22.**

A l'article 13 du Code, l'alinéa 1<sup>er</sup> est complété par la phrase suivante: « Le preneur est informé de cette mise en demeure. »

Au même article, le deuxième alinéa est remplacé par l'alinéa suivant:

« En cas d'inaction du bailleur dans un délai de vingt jours à dater de l'expiration de la mise en demeure visée à l'alinéa 1<sup>er</sup>, le collège des bourgmestre et échevins, ou, en cas d'inaction de ce dernier dans un délai de trente jours, le Gouvernement, peut retirer le permis de location. »

Un article 13 *bis*, rédigé comme suit, est inséré dans le Code:

« Art. 13 *bis*. En l'absence ou en cas de retrait d'un permis de location, le bourgmestre, ou, en cas d'inaction de ce dernier dans un délai raisonnable, le Gouvernement, peut interdire l'accès ou l'occupation des logements concernés. »

### **Art. 23.**

L'article 14 du Code est remplacé par la disposition suivante:

« Art. 14. §1<sup>er</sup>. La Région accorde, dans la limite des crédits budgétaires disponibles, une aide aux ménages qui:

- 1° soit acquièrent un logement salubre ou en vue de le rendre salubre;
- 2° soit acquièrent un bâtiment dont la vocation initiale n'est pas résidentielle, en vue de l'affecter au logement;
- 3° soit démolissent un logement non améliorable et reconstruisent un logement sur la parcelle ainsi libérée;
- 4° soit construisent;
- 5° soit réhabilitent, en tant que titulaires de droits réels ou locataires du logement;
- 6° soit restructurent;
- 7° soit adaptent, en tant que titulaires de droits réels ou locataires du logement;
- 8° soit démolissent au ras du sol un logement non améliorable sur lequel ils sont titulaires de droits réels.

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

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

2° une aide de déménagement ou de loyer:

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

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

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

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

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

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

Les articles 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 et 22 du Code sont abrogés.

Ce deuxième alinéa est entré en vigueur le 15 avril 2007, dans la mesure où il abroge l'article 21 du Code wallon du Logement, en application de l'AGW du 22 mars 2007, art. 9.

### **Art. 24.**

A l'article 23, §2, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code, les mots « de la société de crédit social » sont remplacés par les mots « des entreprises hypothécaires visées au paragraphe 1<sup>er</sup>, 4<sup>o</sup> ».

#### **Art. 25.**

L'article 24, §1<sup>er</sup>, du Code, est complété comme suit:

« 3<sup>o</sup> s'il échet, de la localisation du bâtiment;

4<sup>o</sup> s'il échet, du montant des travaux. »

Au même article, au paragraphe 2, le point 3<sup>o</sup> est remplacé par le texte suivant:

« 3<sup>o</sup> l'état et, s'il échet, la localisation du bâtiment, sauf pour l'aide visée à l'article 14, §2, 2<sup>o</sup>; ».

Au même paragraphe 2, le point 4<sup>o</sup> est remplacé par le texte suivant:

« 4<sup>o</sup> s'il échet, les délais de réalisation des travaux visés à l'article 14. »

#### **Art. 26.**

A l'article 25 du Code, les mots « Société wallonne du Logement » sont remplacés par les mots « Société wallonne du Crédit social »

et les mots « sociétés de crédit social » par les mots « Guichets du Crédit social visés à la section 2 du chapitre III du titre III ».

#### **Art. 27.**

A l'article 26 du Code, l'alinéa 1<sup>er</sup> est remplacé par l'alinéa suivant:

« Sous réserve d'une application de l'article 175.2, §4, les demandes d'aide sont adressées à l'administration qui accuse réception du dossier dans les dix jours ouvrables de sa réception et, le cas échéant, demande tout document nécessaire pour le compléter. »

#### **Art. 28.**

L'article 29 du Code est remplacé par la disposition suivante:

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

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

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

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

§2. La Région intervient dans:

1<sup>o</sup> le coût d'acquisition des droits réels du bâtiment;

2<sup>o</sup> le coût de la construction, de la réhabilitation, de la restructuration ou de l'adaptation.

§3. Le logement social ou moyen créé avec l'aide de la Région est affecté à cette destination durant trente ans au moins. »

#### **Art. 29.**

A l'article 31, §1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code, les mots « à l'exclusion des sociétés de logement de service public » sont remplacés par les mots « à l'exclusion de la Société wallonne du Logement et des sociétés de logement de service public ».

**Art. 30.**

A l'article 32, §1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code, les mots « ou à tout organisme à finalité sociale, à l'exclusion des sociétés de logement de service public » sont remplacés par les mots « , à tout organisme à finalité sociale ou au Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie, à l'exclusion de la Société wallonne du Logement et des sociétés de logement de service public ».

**Art. 31.**

L'article 33 du Code est abrogé.

**Art. 32.**

Un article 34 *bis* rédigé comme suit est inséré dans le Code:

« Art. 34 *bis* . Le Gouvernement peut déterminer d'autres opérations pour lesquelles une aide est accordée aux personnes morales, à l'exclusion des sociétés de logement de service public, en raison d'événements exceptionnels. »

**Art. 33.**

A l'article 36, alinéa 2, du Code, il est ajouté un point 9° rédigé comme suit:

« 9° s'il échet, la concordance de l'opération avec les programmes approuvés par le Gouvernement visés à l'article 189, §3, et les décisions du Gouvernement visées à l'article 190, §1<sup>er</sup>; ».

Au même alinéa, il est ajouté un point 10° rédigé comme suit:

« 10° s'il échet, la localisation de l'opération. »

**Art. 34.**

A l'article 37 du Code, le paragraphe 2 est remplacé par la disposition suivante:

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

**Art. 35.**

L'article 39 du Code est remplacé par la disposition suivante:

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

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

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

L'administration transmet au Gouvernement le dossier de demande d'aide visé à l'alinéa 1<sup>er</sup> dans les quarante-cinq jours de sa réception complète. »

**Art. 36.**

Les articles 40 et 41 du Code sont abrogés.

**Art. 37.**

L'article 42 du Code est remplacé par la disposition suivante:

« Art. 42. Le Gouvernement peut accorder la subvention conformément aux articles 36 à 38, s'il échet sur la base du rapport de salubrité visé à l'article 39. »

#### **Art. 38.**

A l'article 44 du Code, le liminaire du paragraphe 1<sup>er</sup> est remplacé par la disposition suivante:

« §1<sup>er</sup>. Lorsqu'un pouvoir local ou une régie autonome réalise un ensemble de logements sociaux assimilés ou, avec l'aide de la Région, un ensemble de logements sociaux, moyens, d'insertion ou de transit ou lorsque le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie réalise un ensemble de logements d'insertion ou un ensemble de logements sociaux assimilés, la Région peut prendre à sa charge: ».

Au même article, au paragraphe 2, le mot « nomades » est remplacé par les mots « gens du voyage ».

#### **Art. 39.**

A l'article 47 du Code, il est ajouté un point 6° rédigé comme suit:

« 6° s'il échet, les conditions relatives à la concordance de l'opération avec les programmes approuvés par le Gouvernement visés à l'article 189, §3, et les décisions du Gouvernement visées à l'article 190, §1<sup>er</sup>; ».

Au même article, il est ajouté un point 7° rédigé comme suit:

« 7° s'il échet, les conditions de localisation des ensembles. »

#### **Art. 40.**

A l'article 48 du Code, il est ajouté un point 3° rédigé comme suit:

« 3° s'il échet, de la localisation des ensembles. »

#### **Art. 41.**

L'article 50, §1<sup>er</sup>, alinéa 2, du Code est remplacé par l'alinéa suivant:

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

#### **Art. 42.**

L'article 51 du Code est remplacé par la disposition suivante:

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

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

L'administration transmet au Gouvernement le dossier de demande d'aide visé à l'alinéa 1<sup>er</sup> dans les quarante-cinq jours de sa réception complète. »

#### **Art. 43.**

L'article 52 du Code est abrogé.

#### **Art. 44.**

L'article 53 du Code est remplacé par la disposition suivante:

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

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



**Art. 45.**

L'article 54 du Code est remplacé par la disposition suivante:

« Art. 54. §1<sup>er</sup>. La Société wallonne du Logement peut accorder une aide à toute société de logement de service public qui construit un ou plusieurs logements sociaux ou qui acquiert la propriété d'un ou plusieurs logements pour les affecter au logement social.

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

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

La Société wallonne intervient dans:

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

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

**Art. 46.**

A l'article 58, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code, les mots « ou qui acquiert » sont insérés entre les mots « qui construit » et les mots « un logement ».

**Art. 47.**

Un article 59 *bis* rédigé comme suit est inséré dans le Code:

« Art. 59 *bis* . Le Gouvernement peut déterminer d'autres opérations pour lesquelles une aide peut être accordée par la Société wallonne du Logement aux sociétés de logement de service public, en raison d'événements exceptionnels ou en vue d'assurer la conservation ou l'amélioration des logements. »

**Art. 48.**

A l'article 61, alinéa 2, du Code, il est ajouté un point 9° rédigé comme suit:

« 9° s'il échet, la concordance de l'opération avec les programmes approuvés par le Gouvernement visés à l'article 189, §3, et les décisions du Gouvernement visées à l'article 190, §1<sup>er</sup>; ».

Au même alinéa, il est ajouté un point 10° rédigé comme suit:

« 10° s'il échet, la localisation de l'opération. »

**Art. 49.**

L'article 62, §2, du Code est remplacé par la disposition suivante:

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

**Art. 50.**

L'article 64 du Code est remplacé par la disposition suivante:

« Art. 64. Sans préjudice de l'alinéa 2, les demandes d'aides sont adressées à la Société wallonne du Logement qui accuse réception du dossier dans les dix jours ouvrables de sa réception et, le cas échéant, demande tout document nécessaire pour le compléter.

Au besoin, la Société wallonne du Logement constitue les dossiers de demandes d'aides pour le compte et à la demande écrite des sociétés de logement de service public qui accomplissent des opérations qui résultent des programmes approuvés par le Gouvernement visés à l'article 189,

§3, et des décisions du Gouvernement visées à l'article 190, §1<sup>er</sup>. »

**Art. 51.**

L'article 66 du Code est abrogé.

**Art. 52.**

L'article 67 du Code est remplacé par la disposition suivante:

« 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. »

**Art. 53.**

La dernière phrase de l'article 69 du Code en devient le paragraphe 2.

**Art. 54.**

A l'article 72 du Code, il est ajouté un point 6° rédigé comme suit:

" 6° s'il échet, des conditions relatives à la concordance de l'opération avec les programmes approuvés par le Gouvernement visés à l'article 189, §3, et les décisions du Gouvernement visées à l'article 190, §1<sup>er</sup>; ».

Au même article, il est ajouté un point 7° rédigé comme suit:

" 7° s'il échet, les conditions de localisation des ensembles. »

**Art. 55.**

A l'article 73 du Code, il est ajouté un point 3° rédigé comme suit:

" 3° s'il échet, de la localisation des ensembles. »

**Art. 56.**

L'article 75, §1<sup>er</sup>, du Code est remplacé par la disposition suivante:

" §1<sup>er</sup>. Les équipements et aménagements visés à l'article 69, §1<sup>er</sup>, 1° et 2°, à l'exception des abords communs, sont transférés gratuitement à la commune dans l'état où ils se trouvent et sont incorporés dans la voirie communale.

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

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

**Art. 57.**

L'article 76 du Code est remplacé par la disposition suivante:

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

Au besoin, la Société wallonne du Logement constitue les dossiers de demandes d'aides pour le compte et à la demande écrite des sociétés de logement de service public qui accomplissent des opérations qui résultent des programmes approuvés par le Gouvernement visés à l'article 189, §3, et des décisions du Gouvernement visées à l'article 190, §1<sup>er</sup>. "

**Art. 58.**

L'article 77 du Code est abrogé.

A

**Art. 59.**

L'article 78 du Code est remplacé par la disposition suivante:

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

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

### **Art. 60.**

Il est inséré, dans le titre II du Code, un chapitre IV *bis*, rédigé comme suit:

« Chapitre IV *bis*. - Des aides au partenariat.

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

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

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

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

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

Ces conditions concernent:

- 1° le type et le nombre maximum de logements;
- 2° le prix de revient maximum des logements;
- 3° le délai maximum dans lequel les logements doivent être réalisés;
- 4° les normes auxquelles doivent répondre les logements;
- 5° les conditions d'admission des candidats locataires ou occupants;
- 6° les conditions de vente, de location ou d'occupation des logements.

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

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

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

§6. Le Gouvernement fixe les conditions et les modalités de mise en œuvre du présent chapitre. ».

### **Art. 61.**

L'intitulé du chapitre V du titre II du Code est remplacé par l'intitulé suivant:

« Chapitre V. – Dispositions relatives aux noyaux d'habitat et aux zones d'initiative privilégiée. ».

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

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

- 1° des noyaux d'habitat;
- 2° des zones d'initiative privilégiée.

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

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

- a. des zones à forte pression foncière où les prix du terrain à bâtir ou du logement sont supérieurs à la moyenne de la Région wallonne dans une proportion à déterminer par le Gouvernement;
- b. des zones de requalification caractérisées, d'une part, par un habitat dégradé et, d'autre part, par une population fragilisée socio-économiquement.

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

**Art. 62.**

A l'article 80, alinéa 2, du Code, les points 3° et 4°, annulés par l'arrêt n°105/2000 de la Cour d'arbitrage du 25 octobre 2000, sont remplacés par les points 3° et 4°, rédigés comme suit:

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

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

**Art. 63.**

Un article 85 *bis* rédigé comme suit est inséré dans le Code:

« Art. 85 *bis* . §1<sup>er</sup>. Lorsqu'un opérateur immobilier prend en location ou en gestion un logement conformément au présent chapitre, la Région peut lui accorder une aide, sous la forme d'une avance remboursable, lui permettant d'effectuer des travaux de réhabilitation ou de restructuration dont la nature est fixée par le Gouvernement.

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

§3. Le Gouvernement fixe les conditions et les modalités d'octroi de l'aide, ainsi que les modalités de son calcul. ».

**Art. 64.**

A l'article 86 du Code, le paragraphe 1<sup>er</sup> est remplacé par la disposition suivante:

« §1<sup>er</sup>. La Société wallonne du logement, dénommée sous le présent chapitre la Société, est une personne morale de droit public. ».

A l'article 86, le paragraphe 2 est remplacé par la disposition suivante:

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

La loi du 8 août 1997 sur les faillites, la loi du 17 juillet 1997 relative au concordat judiciaire et les articles 633, 634 et 645 du Code des sociétés ne sont pas applicables à la Société. ».

Au même article, §3, l'alinéa 2 est remplacé par la disposition suivante:

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

Le capital de la Société est détenu majoritairement par la Région et à concurrence de plus de 75 % par des personnes morales de droit public. ».

Au même article, il est inséré un paragraphe 6, rédigé comme suit:

« §6. La Société communique annuellement son budget au Gouvernement, pour information, avant l'élaboration du budget des dépenses de la Région. Le Gouvernement le transmet au Conseil régional wallon avec le projet de budget des dépenses. ».

**Art. 65.**

A l'article 88, §2, 1°, du Code, les mots « réhabiliter, adapter, » sont remplacés par les mots « réhabiliter, conserver, améliorer, adapter, ».

Au même article, au paragraphe 2, le point 5° est abrogé.

Au même article, le troisième alinéa est remplacé par l'alinéa suivant:

« En cas d'urgence, le Gouvernement peut réduire ce délai. ».

**Art. 66.**

A l'article 90 du Code, l'alinéa 2 est remplacé par l'alinéa suivant:

« La Société peut également être autorisée par le Gouvernement à assurer le financement ou le préfinancement des dépenses desdits organismes ou sociétés ou à mettre à leur disposition les moyens nécessaires à la réalisation de leur objet. ».

Les alinéas 3 et suivants du même article sont abrogés.

**Art. 67.**

L'article 91 du Code est abrogé.

**Art. 68.**

A l'article 94, §1<sup>er</sup>, du Code, les mots « le Gouvernement fixe les conditions d'accès, » sont remplacés par les mots « le Gouvernement fixe, s'il échet par dérogation aux dispositions du Code civil, les conditions d'accès, ».

Au même article, le paragraphe 3 est abrogé.

**Art. 69.**

A l'article 95 du Code, le point 1° est remplacé par le texte suivant:

« 1° les subventions, les dotations en capital et les crédits inscrits au budget régional; ».

Au même article, il est ajouté un point 5° rédigé comme suit:

« 5° le produit des sanctions financières imposées aux sociétés de logement de service public. ».

Le même article est complété par l'alinéa suivant:

« La Société ne peut utiliser ses avoirs et ses disponibilités que pour réaliser ses missions et tâches prévues par ou en vertu du présent Code ou du contrat de gestion. ».

A l'article 96, il est ajouté la phrase suivante à la fin du premier alinéa:

« La garantie couvre également les opérations de gestion financière afférentes à ces emprunts. ».

**Art. 70.**

A l'article 97 du Code, les mots « des commissaires et de l'observateur du Gouvernement » sont remplacés par les mots « et des commissaires ».

Au même article, les mots « du directeur général adjoint, » sont supprimés.

**Art. 71.**

A l'article 98 du Code, le paragraphe 1<sup>er</sup> est remplacé par la disposition suivante:

« §1<sup>er</sup>. Le conseil d'administration de la Société est composé de treize membres dont un est désigné sur la proposition du Gouvernement de la Communauté germanophone. ».

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

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

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

**Art. 72.**

A l'article 99, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code, les mots « trois vice-présidents » sont remplacés par les mots « un vice-président ».

Au même article, le deuxième alinéa est abrogé.

#### **Art. 73.**

A l'article 100 du Code, le mot « six » est remplacé par le mot « cinq ».

#### **Art. 74.**

A l'article 101, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code, les mots « et l'observateur » sont supprimés.

Au même article, au deuxième alinéa, les mots « et le directeur général adjoint » sont supprimés et les mots « siègent » et « assurent » sont respectivement remplacés par les mots « siège » et « assure ».

#### **Art. 75.**

L'article 102 du Code est remplacé par la disposition suivante:

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

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

2° de prendre part, directement ou indirectement, à des marchés passés avec la Société. ».

#### **Art. 76.**

A l'article 103, §2, du Code, les mots « et le directeur général adjoint » sont supprimés.

#### **Art. 77.**

A l'article 105, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code, les mots « assisté d'un directeur général adjoint » sont supprimés.

Au même article, le deuxième alinéa est remplacé par l'alinéa suivant:

« Le Gouvernement désigne le directeur général pour un mandat de cinq ans dont il fixe les conditions. ».

#### **Art. 78.**

L'article 106 du Code est remplacé par la disposition suivante:

« Art. 106. La fonction de directeur général est incompatible avec celles d'administrateur de la Société ou d'une société de logement de service public, de directeur-gérant ou de membre du personnel d'une société de logement de service public, de commissaire du Gouvernement visé à l'article 115 et de réviseur visé à l'article 116. ».

#### **Art. 79.**

A l'article 107, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code, les mots « et le directeur général adjoint » sont supprimés.

Aux points 1°, 2° et 3°, les mots « exécutent », « assurent », « représentent » et « exercent » sont respectivement remplacés par les mots « exécute »

, « assure », « représente » et « exerce ».

#### **Art. 80.**

Dans la section 6 du chapitre I<sup>er</sup> du titre III du Code, il est inséré une sous-section 4, rédigée comme suit:

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

Art. 107.2. Un comité d'orientation est institué au sein de la Société.

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

des dossiers ayant une portée individuelle.

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

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

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

#### **Art. 81.**

A l'article 108 du Code, l'alinéa 2 est abrogé.

#### **Art. 82.**

L'article 109 du Code est remplacé par la disposition suivante:

« Art. 109. §1<sup>er</sup>. Le contrat de gestion règle notamment les matières suivantes:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10° a. la durée du contrat de gestion;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§7. A l'expiration du contrat de gestion en cours, à défaut d'accord sur le contenu d'un nouveau contrat de gestion, le Gouvernement peut arrêter, pour la durée d'un exercice budgétaire, des dispositions dont le

contenu correspond à celui prévu au paragraphe 1<sup>er</sup>. A défaut, le contrat de gestion arrivé à expiration continue à s'appliquer selon les mêmes principes, modalités et conditions que ceux appliqués la dernière année du contrat de gestion. ».

### **Art. 83.**

L'article 110 du Code est remplacé par la disposition suivante:

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

Le Gouvernement détermine les éléments principaux qui doivent figurer dans ce rapport annuel. Le contrat de gestion de la Société peut en préciser le contenu.

Ce rapport est transmis, pour information, par le Gouvernement au Conseil régional wallon dans un délai d'un mois à dater de sa réception. ».

### **Art. 84.**

L'article 111 du Code est abrogé.

### **Art. 85.**

A l'article 113, alinéa 3, au point 3°, du Code, les mots « et l'observateur du Gouvernement » sont supprimés et les mots « l'article 115, §2 » sont remplacés par les mots « l'article 115, §4 ».

Au même alinéa du même article, au point 4°, les mots « et le directeur général adjoint » sont supprimés.

### **Art. 86.**

L'intitulé de la sous-section 2 de la section 8 du chapitre I<sup>er</sup> du titre III du Code est remplacé par l'intitulé suivant:

« Sous-section 2. - Des commissaires du Gouvernement. ».

L'article 115 du Code est remplacé par la disposition suivante:

« Art. 115. §1<sup>er</sup>. La Société est soumise au pouvoir de contrôle du Gouvernement.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ce délai court à partir du jour de la réunion au cours de laquelle la décision a été prise, pour autant que le



commissaire y ait assisté ou, dans le cas contraire, à partir du jour où il en a reçu connaissance.

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

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

§7. Il est interdit aux commissaires du Gouvernement d'être présents aux délibérations relatives à des objets à propos desquels ils ont un intérêt direct ou auxquels leurs parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclusivement ont un intérêt personnel et direct. ».

#### **Art. 87.**

L'article 116 du Code est remplacé par la disposition suivante:

« Art. 116. §1<sup>er</sup>. Le contrôle de la situation financière, des comptes annuels et de la régularité des opérations à constater dans les comptes annuels au regard notamment du Code des sociétés et des statuts de la Société est confié à plusieurs réviseurs et à un représentant de la Cour des comptes, agissant collégalement.

§2. Les réviseurs sont nommés par l'assemblée générale, parmi les membres, personnes physiques ou morales, de l'Institut des réviseurs d'entreprises.

Le représentant de la Cour des comptes est désigné sur la proposition de cette dernière par l'assemblée générale.

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

#### **Art. 88.**

La section 9 du chapitre I<sup>er</sup> du titre III du Code est abrogée.

#### **Art. 89.**

L'article 127 du Code est remplacé par la disposition suivante:

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

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

Dans le décret du 22 janvier 1998 relatif au statut du personnel de certains organismes d'intérêt public relevant de la Région wallonne, à l'article 1<sup>er</sup>, le point 4° est abrogé.

L'article 129 du Code est remplacé par la disposition suivante:

« Art. 129. Les membres du personnel de la Société ne peuvent cumuler leurs fonctions avec celles de commissaire visées à l'article 166, d'administrateur, de directeur-gérant ou de membre du personnel d'une société de logement de service public, d'administrateur de la Société, de commissaire visées à l'article 115 et de réviseur visées à l'article 116. ».

#### **Art. 90.**

A l'article 130 du Code, §1<sup>er</sup>, alinéa 2, les mots « soumise aux lois coordonnées sur les sociétés commerciales » sont remplacés par les mots « soumise au Code des sociétés ».

#### **Art. 91.**

A l'article 131 du Code, point 2°, les mots « la réhabilitation, l'adaptation, » sont remplacés par les mots « la réhabilitation, la conservation, l'amélioration, l'adaptation, ».

Au même article, le point 4° est abrogé.

#### **Art. 92.**

A l'article 135 du Code, §1<sup>er</sup>, le point 3° est remplacé par le texte suivant:

« 3° les emprunts qu'elle a contractés auprès de la Société wallonne du logement ou auprès d'organismes tiers, à l'intervention de la Société wallonne du logement ou moyennant son autorisation; ».

#### **Art. 93.**

L'article 137 du Code est abrogé.

#### **Art. 94.**

L'article 138 du Code est complété comme suit:

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

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

#### **Art. 95.**

L'article 139 du Code est abrogé.

#### **Art. 96.**

L'article 144, §2, du Code est remplacé par la disposition suivante:

« §2. Le commissaire spécial assiste aux réunions des organes de la société et contrôle sur place l'exécution du programme de fusion ou de restructuration. ».

L'article 144, §3, du Code est remplacé par la disposition suivante:

« §3. Le commissaire spécial peut, si le Gouvernement le décide, se substituer aux organes de la société. Le Gouvernement peut autoriser le commissaire spécial à exercer les prérogatives des organes de la société pour l'application des articles du Code des sociétés qui concernent la fusion ou la restructuration des sociétés. ».

#### **Art. 97.**

A l'article 146 du Code, le deuxième alinéa est complété comme suit:

« En cas de décès ou de démission du commissaire, la Région est représentée, jusqu'à la désignation d'un nouveau commissaire par le Gouvernement, par l'administrateur désigné par le Gouvernement visé à l'article 148, alinéa 1<sup>er</sup>. Il en est de même en cas d'absence du commissaire, justifiée par un cas de force majeure, avec l'accord de la Société wallonne du logement et moyennant une procuration écrite accordée par le commissaire à l'administrateur susvisé. ».

#### **Art. 98.**

A l'article 149, point 1°, du Code, la deuxième phrase est supprimée.

A l'article 150, il est ajouté un second alinéa dont le contenu est le suivant:

« D'autres causes d'incompatibilité avec la fonction d'administrateur peuvent être fixées par le Gouvernement. ».

#### **Art. 99.**

A l'article 155, §1<sup>er</sup>, du Code, le point 7° est complété comme suit:

« , ainsi que sur les projets de construction de la société ».

#### **Art. 100.**

A l'article 156 du Code, les mots « la régie de quartier sociale » sont remplacés par les mots « la régie des quartiers ».

**Art. 101.**

L'article 162 du Code est abrogé.

**Art. 102.**

A l'article 163, §1<sup>er</sup>, du Code, le point 5° est remplacé par le texte suivant:

« 5° l'affiliation de nouveaux membres ou la désaffiliation de membres à la société; ».

Au même paragraphe, le dernier alinéa est remplacé par l'alinéa suivant:

« A défaut de décision notifiée dans les délais prévus aux alinéas 2 et 3, l'acte visé à l'alinéa 1<sup>er</sup> est réputé autorisé. ».

Au même article, au paragraphe 2, le dernier alinéa est modifié comme suit:

« A défaut de décision notifiée dans le délai prévu à l'alinéa 2, l'acte visé à l'alinéa 1<sup>er</sup> est réputé approuvé. ».

**Art. 103.**

A l'article 164 du Code, aux paragraphes 2 et 3, alinéa 1<sup>er</sup>, les mots « à 62.000 euros » sont remplacés par les mots « à celui fixé en vertu de l'article 17, §2, 1°, a., de la loi du 24 décembre 1993 relative aux marchés publics et à certains marchés de travaux, de fournitures et de services ».

**Art. 104.**

A l'article 165 du Code, les mots « et le directeur général adjoint » sont supprimés.

**Art. 105.**

A l'article 166, alinéa 3, du Code, la première phrase est remplacée par les phrases suivantes:

« La fonction de commissaire est incompatible avec celles de président, d'administrateur, de directeur-gérant, de membre du personnel d'une société de logement de service public, et avec la qualité de locataire de la société. D'autres causes d'incompatibilité avec la fonction de commissaire peuvent être fixées par le Gouvernement. ».

**Art. 106.**

L'article 170, §1<sup>er</sup>, du Code, est remplacé par la disposition suivante:

« §1<sup>er</sup>. Le Gouvernement fixe les critères et les conditions justifiant la mise sous plan de gestion d'une société qui présente des difficultés financières structurelles ou qui souhaite bénéficier de certains mécanismes de la prépension pour les membres de son personnel, ainsi que les conditions, les modalités d'élaboration, d'exécution et de contrôle du plan de gestion.

La société qui rencontre les critères et les conditions visés à l'alinéa 1<sup>er</sup> est tenue d'arrêter un plan de gestion qui reçoit l'approbation de la Société et d'exécuter ce plan de gestion.

A défaut pour la société d'avoir arrêté un plan de gestion qui ait reçu l'approbation de la Société dans les délais fixés par le Gouvernement, la Société peut élaborer un plan de gestion que la société est tenue d'exécuter. ».

L'article 170, §3, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code est remplacé par l'alinéa suivant:

« En cas de carence de la société dans l'exécution du plan de gestion ou si les objectifs du plan de gestion ne sont pas rencontrés, le Gouvernement peut désigner un commissaire spécial dont il prend en charge les émoluments et les frais de déplacement. ».

Au même paragraphe, aux deuxième et troisième phrases, les mots « d'administration et de contrôle » sont supprimés.

A l'article 170, §4, l'alinéa 3 est modifié comme suit:

« Le plan de fusion est mis en œuvre conformément aux articles du Code des sociétés afférents à cette matière. ».

#### **Art. 107.**

A l'article 174, §1<sup>er</sup>, du Code, le point 3° est remplacé par le texte suivant:

« 3° d'une mise sous tutelle par le Gouvernement wallon, conformément au paragraphe 3 du présent article; ».

A l'article 174, §2, du Code, l'alinéa 2 est remplacé par l'alinéa suivant:

« S'il échet, suite à cette audition, le conseil d'administration de la Société wallonne du logement, selon le cas, prononce la sanction ou propose au Gouvernement, dans le cas visé au paragraphe 1<sup>er</sup>, 3°, la mise sous tutelle de la société. ».

A l'article 174, il est inséré un paragraphe 3, rédigé comme suit:

« §3. La mise sous tutelle visée au paragraphe 1<sup>er</sup> est concrétisée par l'envoi d'un commissaire spécial au sein de la société.

Le Gouvernement décide, sur la proposition de la Société, de la mise sous tutelle.

Il prend sa décision dans un délai de trente jours francs à dater de la notification de cette proposition.

A l'expiration de ce délai, la proposition de sanction est réputée refusée.

Il fixe, sur la proposition de la Société, l'étendue de la mission du commissaire spécial et sa durée.

Sur la décision du Gouvernement, le commissaire spécial peut se substituer aux organes de la société.

Le Gouvernement détermine les émoluments du commissaire spécial. ».

#### **Art. 108.**

L'intitulé du chapitre III du titre III du Code est remplacé par l'intitulé suivant:

« Chapitre III. - De la Société wallonne du crédit social et des Guichets du crédit social. ».

#### **Art. 109.**

Les articles 175 à 178 du Code sont remplacés par les dispositions suivantes:

« Section première. - De la Société wallonne du crédit social.

### **Sous-section première Généralités.**

Art. 175.1. §1<sup>er</sup>. La Société wallonne du crédit social, dénommée sous le présent chapitre la Société, est une personne morale de droit public.

§2. La Société est constituée sous la forme d'une société anonyme. Sans préjudice de l'application des législations et réglementations relatives aux organismes de crédit hypothécaire, elle est soumise aux législations et réglementations qui sont applicables aux sociétés anonymes pour tout ce qui n'est pas expressément prévu autrement par ou en vertu de la présente section.

La loi du 8 août 1997 sur les faillites, la loi du 17 juillet 1997 relative au concordat judiciaire et les articles 633, 634 et 645 du Code des sociétés ne sont pas applicables à la Société.

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

§4. La Société est réputée agréée au sens de l'article 216 du Code de l'impôt sur les revenus.

§5. Les statuts et le règlement d'ordre intérieur de la Société sont soumis à l'approbation du Gouvernement.

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

Le capital de la Société est détenu majoritairement par la Région et à concurrence de plus de 75 % par des personnes morales de droit public.

§7. La Société communique annuellement son budget au Gouvernement, pour information, avant l'élaboration du budget des dépenses de la Région. Le Gouvernement le transmet au Conseil régional wallon avec le projet de budget des dépenses.

## **Sous-section 2**

### **Des missions de service public, des tâches de service public et des moyens d'actions de la Société.**

Art. 175.2. §1<sup>er</sup>. La Société a exclusivement pour missions de service public:

- 1° d'assurer la gestion financière et administrative du crédit hypothécaire social;
- 2° d'assurer la promotion du crédit hypothécaire social;
- 3° d'assurer l'accompagnement des candidats emprunteurs au crédit hypothécaire social;
- 4° de promouvoir l'expérimentation et la recherche en matière de crédit hypothécaire social;
- 5° d'assurer le bon fonctionnement, la saine gestion des Guichets du crédit social, ainsi que la qualité des services rendus par ceux-ci;
- 6° de favoriser l'accès à la propriété ou à la conservation d'un premier logement.

§2. La Société peut exercer toute autre mission ayant un rapport avec celles visées au présent article, moyennant l'autorisation du Gouvernement.

§3. Dans le cadre de ses missions, la Société est chargée des tâches suivantes:

- 1° lancer des appels d'offres et, moyennant l'autorisation du Gouvernement, contracter et gérer des emprunts garantis par la Région, sur le marché des capitaux en vue de financer ses activités et celles des Guichets du crédit social.

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

La garantie de la Région couvre également les opérations de gestion financière afférentes aux emprunts garantis par la Région;

2° octroyer des crédits ou des avances remboursables aux Guichets du crédit social selon des modalités, conditions et procédures arrêtées par le Gouvernement;

3° déterminer, moyennant l'approbation du Gouvernement, les taux d'intérêt, les structures de taux et les tarifs proposés par les Guichets du crédit social et par elle-même aux candidats emprunteurs;

4° déterminer, moyennant l'approbation du Gouvernement, les types de prêts garantis par hypothèque et de produits complémentaires ou apparentés aux prêts proposés par les Guichets du crédit social et par elle-même aux candidats emprunteurs, ainsi que leurs conditions et modalités d'octroi;

5° déterminer des documents types à utiliser par les Guichets du crédit social et par elle-même;

6° agréer, conseiller, contrôler et, le cas échéant, sanctionner les Guichets du crédit social;

7° déterminer, moyennant l'approbation du Gouvernement, des normes de gestion et de fonctionnement à appliquer par les Guichets du crédit social;

8° déterminer, moyennant l'approbation du Gouvernement, des barèmes d'indemnités en faveur des Guichets du crédit social dans la limite des principes contenus dans le contrat de gestion;

9° octroyer les indemnités visées au point 8°;

10° assurer un accompagnement aux candidats emprunteurs, notamment par la mise à disposition, aux Guichets du crédit social, de moyens humains nécessaires à cet accompagnement;

11° assurer la formation de son personnel et de celui des Guichets du crédit social;

12° veiller à l'implantation optimale sur le territoire de la Région wallonne des Guichets du crédit social.

§4. Sur la décision du Gouvernement et dans les cas qu'il arrête, pour certaines des aides aux personnes physiques qui sont immédiatement liées à un prêt hypothécaire, la Société se substitue à l'administration pour l'application de l'article 26 du Code.

§5. Des tâches complémentaires à celles visées ci-dessus pourront être confiées à la Société dans le contrat de gestion dont question sous la sous-section 7, ci-après.

§6. La Société encourage les initiatives menées par les acteurs du crédit hypothécaire social en partenariat avec d'autres acteurs publics et/ou privés.

§7. Moyennant l'autorisation du Gouvernement, la Société peut participer à la création et/ou à la gestion de personnes morales dont l'objet social concourt à la mise en œuvre et à la coordination de la politique régionale du logement ou est susceptible de faciliter la réalisation et le développement des missions de la Société.

La Société peut également être autorisée par le Gouvernement à assurer le financement ou le préfinancement des dépenses desdits organismes ou sociétés ou à mettre à leur disposition les moyens nécessaires à la réalisation de leur objet.

### **Sous-section 3**

#### **Des ressources.**

Art. 175.3. Les moyens financiers de la Société sont les suivants:

1. les subventions, les dotations en capital et les crédits inscrits au budget régional;
2. les ressources qui résultent de ses activités;
3. le produit des emprunts garantis par la Région wallonne qu'elle est autorisée par le Gouvernement à contracter sur le marché des capitaux;
4. les dons et legs;
5. le produit des sanctions financières imposées aux Guichets du crédit social.

La Société ne peut utiliser ses avoirs et ses disponibilités que pour réaliser ses missions et tâches prévues par ou en vertu du présent Code ou du contrat de gestion.

### **Sous-section 4**

#### **Des organes de la Société.**

##### **A. De l'assemblée générale**

Art. 175.4. L'assemblée générale se compose des actionnaires, des administrateurs, du directeur général de la Société et des commissaires du Gouvernement visés à l'article 175.16.

Seuls les actionnaires peuvent prendre part au vote. Chaque actionnaire dispose d'un droit de vote déterminé par le nombre de parts qu'il détient, sauf mention contraire dans les statuts de la Société.

Les administrateurs et le directeur général siègent à l'assemblée générale avec voix consultative. Le directeur général assure le secrétariat des réunions.

Les commissaires du Gouvernement visés à l'article 175.16 siègent à l'assemblée générale selon les conditions et les modalités fixées au même article.

##### **B. Du conseil d'administration**

Art. 175.5. §1<sup>er</sup>. Les membres du conseil d'administration sont nommés pour un mandat de cinq ans renouvelable et révoqués par le Gouvernement.

§2. Le conseil d'administration de la Société est composé de treize membres dont un est désigné sur la proposition du Gouvernement de la Communauté germanophone. Le conseil d'administration désigne en son sein un président et un vice-président.

§3. Le mandat d'administrateur s'achève de plein droit lorsque son titulaire atteint l'âge de soixante-sept ans.

§4. Le mandat d'administrateur est incompatible avec la qualité d'administrateur, de directeur-gérant ou de membre du personnel d'un Guichet, ainsi qu'avec la qualité de membre du personnel de la Société, de commissaire du Gouvernement ou de réviseur visés aux articles 175.15 et 175.16.

§5. En cas de vacance d'un mandat d'administrateur, pour quelque cause que ce soit, le Gouvernement peut pourvoir à son remplacement.

Tout administrateur désigné dans les conditions qui précèdent n'est nommé que pour le temps nécessaire à l'achèvement du mandat de l'administrateur qu'il remplace.

§6. Les commissaires visés à l'article 175.16 siègent au conseil d'administration selon les conditions et les modalités fixées au même article.

§7. Le directeur général de la Direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine ou, en cas d'empêchement, l'inspecteur général de la Division du logement siège au conseil d'administration avec voix consultative.

Art. 175.6. Il est interdit à tout administrateur de la Société:

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

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

Art. 175.7. §1<sup>er</sup>. Sans préjudice de limitations portées par les statuts de la Société, le conseil d'administration dispose de tous les pouvoirs nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet social de la Société.

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

Ce rapport est présenté au plus tard le 1<sup>er</sup> juillet de l'année suivant l'exercice auquel il se rapporte. Il est transmis dans le mois suivant au Conseil régional wallon.

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

Art. 175.8. Sans préjudice des dispositions contenues dans la présente section, les modalités de fonctionnement du conseil d'administration sont fixées par les statuts de la Société.

### C. De la direction

Art. 175.9. §1<sup>er</sup>. La Société est dirigée par un directeur général.

Le Gouvernement désigne le directeur général pour un mandat de cinq ans dont il fixe les conditions.

§2. La fonction de directeur général est incompatible avec celles d'administrateur de la Société ou d'un Guichet, de directeur-gérant ou de membre du personnel d'un Guichet, de commissaire du Gouvernement ou de réviseur visés aux articles 175.15 et 175.16.

§3. Outre les délégations fixées par le conseil d'administration de la Société, le directeur général:

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



2° assure la gestion journalière et représente la Société dans tous les actes y relatifs, en ce compris dans les actions judiciaires.

#### D. Du comité d'orientation

Art. 175.10. Un comité d'orientation est institué au sein de la Société.

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

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

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

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

#### E. Du comité de crédits

Art. 175.11. Le conseil d'administration de la Société institue un comité de crédits auquel il peut déléguer la gestion et l'administration des dossiers ayant une portée individuelle relatifs au crédit hypothécaire social.

Le comité de crédits dispose d'un pouvoir propre de décision. Il agit sous la responsabilité du conseil d'administration de la Société.

La composition et les modalités de fonctionnement de ce comité sont déterminées par les statuts de la Société.

#### F. Du comité de gestion financière

Art. 175.12. §1<sup>er</sup>. Le comité de gestion financière conseille le conseil d'administration en matière de gestion financière.

§2. Le comité de gestion financière se compose de cinq membres:

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

2° deux représentants de la Région, désignés par le Gouvernement au sein de la Division de la trésorerie, du budget, des finances et de la comptabilité départementale et de l'Inspection des finances.

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

Le comité de gestion financière est assisté par:

1° un représentant de la Cour des comptes;

2° les réviseurs désignés conformément à l'article 175.15;

3° les commissaires du Gouvernement, dans les conditions fixées à l'article 175.16;

4° le directeur général de la Société.

§3. Le comité de gestion financière se réunit trimestriellement.

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

### **Sous-section 5**

#### **Du personnel de la Société.**

Art. 175.13. Le Gouvernement arrête le statut du personnel de la Société, après l'avis du conseil d'administration de celle-ci.

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

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

Art. 175.14. Les membres du personnel de la Société ne peuvent cumuler leurs fonctions avec celles d'administrateur, de directeur-gérant ou de membre du personnel d'un Guichet, d'administrateur de la Société, de commissaires du Gouvernement et de réviseurs visés aux articles 175.15 et 175.16.

### **Sous-section 6**

#### **Du contrôle de la Société.**

##### **A. Du contrôle révisoral**

Art. 175.15. §1<sup>er</sup>. Le contrôle de la situation financière, des comptes annuels et de la régularité des opérations à constater dans les comptes annuels, au regard notamment du Code des sociétés et des statuts de la Société, est confié à plusieurs réviseurs et à un représentant de la Cour des comptes, agissant collégialement.

§2. Les réviseurs sont nommés par l'assemblée générale, parmi les membres, personnes physiques ou morales, de l'Institut des réviseurs d'entreprises.

Le représentant de la Cour des comptes est désigné sur la proposition de cette dernière par l'assemblée générale.

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

##### **B. Du contrôle du Gouvernement**

Art. 175.16. §1<sup>er</sup>. La Société est soumise au pouvoir de contrôle du Gouvernement.

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

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

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

§3. Les fonctions de commissaire ne sont cumulables ni avec celles d'administrateur, de directeur-gérant ou de membre du personnel d'un Guichet, ni avec celles d'administrateur, de membre du personnel de la Société et de commissaire visés à l'article 175.15.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§7. Il est interdit aux commissaires du Gouvernement d'être présents aux délibérations relatives à des objets à propos desquels ils ont un intérêt direct ou auxquels leurs parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclusivement ont un intérêt personnel et direct.

## **Sous-section 7**

### **Du contrat de gestion.**

#### **A. Définition et contenu**

Art. 175.17. §1<sup>er</sup>. Les règles et conditions spéciales selon lesquelles la Société exerce les missions de service public qui lui sont confiées par le présent Code, sont arrêtées dans un contrat de gestion conclu entre la Société et le Gouvernement.

§2. Le contrat de gestion règle notamment les matières suivantes:

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

2° les tâches que la Société assume en vue de l'exécution de ses missions de service public, notamment celles visées à l'article 175.2, §§3 et 5;

3° les objectifs généraux et spécifiques assignés à la Société, les objectifs relatifs à la structure financière de la Société, ainsi que les délais de réalisation de ces objectifs;

4° les moyens mis et, le cas échéant, à mettre en œuvre pour rencontrer les objectifs fixés;

5° les principes gouvernant les tarifs pour les prestations;

6° les conditions de mises à disposition, le mode de calcul, la fixation et les modalités de paiement des subventions et dotations éventuelles à charge du budget général des dépenses de la Région;

7° les modalités d'utilisation et de contrôle de l'utilisation des ressources, en ce compris les règles relatives à l'utilisation des excédents et la politique des placements financiers;

8° les règles et les systèmes de sanctions et d'incitants, en fonction du niveau de réalisation des objectifs et des engagements;

9° les principes visant à déterminer et à octroyer des indemnités en faveur des Guichets du crédit social visés à la section 2 du présent chapitre, en ce compris les règles visant à la mise en place d'un

système incitant les Guichets du crédit social à fournir les prêts accordés à des ménages en état de précarité, à revenus modestes ou à revenus moyens;

10° les systèmes et critères d'évaluation du contrat de gestion;

11° les éléments précisant le contenu du rapport annuel d'évaluation visé à l'article 175.19;

12° les règles relatives à la gestion du contrat, en ce compris:

a. la durée du contrat de gestion;

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

13° des règles de conduite et d'information vis-à-vis notamment des usagers des prestations.

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

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

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

#### B. Conclusion, approbation, entrée en vigueur, durée et absence d'un contrat de gestion

Art. 175.18. §1<sup>er</sup>. Afin de négocier le contrat de gestion, la Société est représentée par le président du conseil d'administration et le directeur général et par des personnes désignées à cet effet par le conseil d'administration. Le contrat de gestion est soumis à l'accord du conseil d'administration statuant aux deux tiers des voix exprimées.

§2. Le contrat de gestion n'entre en vigueur qu'après avoir reçu l'accord du Gouvernement wallon, et à la date fixée par cet accord.

Il est transmis pour information au Conseil régional wallon.

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

§4. A défaut d'accord sur le contenu d'un nouveau contrat de gestion, à l'expiration du contrat de gestion en cours, le Gouvernement peut arrêter, pour la durée d'un exercice budgétaire, des dispositions dont le contenu correspond à celui prévu au paragraphe 2 de l'article 175.17. A défaut, le contrat de gestion arrivé à expiration continue à s'appliquer selon les mêmes principes, modalités et conditions que ceux appliqués la dernière année du contrat de gestion.

#### C. Evaluation du contrat de gestion

Art. 175.19. Sans préjudice d'autres processus d'évaluation déterminés par le Gouvernement, le conseil d'administration de la Société et les commissaires du Gouvernement visés à l'article 175.16 transmettent un rapport annuel d'évaluation du contrat de gestion au Gouvernement pour le 1<sup>er</sup> juillet de l'année suivant l'exercice auquel il se rapporte.

Le Gouvernement détermine les éléments principaux qui doivent figurer dans ce rapport annuel. Le contrat de gestion de la Société peut en préciser le contenu.

Ce rapport est transmis, pour information, par le Gouvernement au Conseil régional wallon dans un délai d'un mois à dater de sa réception.

## Section 2 Des Guichets du crédit social.

### Sous-section première Généralités.

Art. 176.1. §1<sup>er</sup>. Les Guichets du crédit social sont des personnes morales qui ont la mission de fournir, de gérer et de promouvoir le crédit hypothécaire social et qui bénéficient d'un agrément de la Région.

§2. Les Guichets du crédit social peuvent participer à la création, à la gestion et au fonctionnement de personnes morales impliquées dans la mise en œuvre des objectifs de la politique régionale moyennant l'autorisation de la Société. Le Gouvernement fixe le délai imparti à la Société pour statuer. A l'expiration de ce délai, l'autorisation est réputée donnée au Guichet du crédit social.

§3. Sans préjudice des dispositions statutaires ou d'une décision contraire du Guichet du crédit social dûment motivée, toute personne est admise à souscrire à son capital. Le Guichet ne peut empêcher la souscription de la Région à son capital.

§4. La Région dispose de droit d'un siège d'administrateur au sein du conseil d'administration de chaque Guichet du crédit social.

Art. 176.2. §1<sup>er</sup>. La Société peut accorder l'agrément de la Région à toute personne morale qui répond aux conditions d'agrément fixées par le règlement général d'agrément visé au paragraphe 3 du même article.

§2. Sans préjudice d'une application de l'article 178.2, l'agrément est accordé pour une période de cinq ans renouvelable.

§3. Le Gouvernement arrête un règlement général relatif à l'agrément des Guichets du crédit social. Il y détermine:

1° Des conditions d'agrément et de son maintien.

Ces conditions concernent principalement:

- a. la nature et la forme de la personne morale;
- b. le contenu des statuts de la personne morale;
- c. des engagements à prendre par la personne morale, relatifs au respect des dispositions du Code, de ses arrêtés d'exécution et des règlements de la Société, aux informations à transmettre à la Société et aux garanties à constituer en faveur de la Société;
- d. des critères d'ordre financier et d'activité.

2° La procédure et les modalités d'octroi de l'agrément et de son renouvellement.

Il fixe notamment le délai imparti à la Société pour se prononcer sur les demandes d'agrément.

A l'expiration de ce délai, si la Société ne s'est pas prononcée, l'agrément est réputé refusé à la demanderesse.

La décision de la Société prend effet à la date de sa notification à la demanderesse. Elle lui est notifiée par pli recommandé à la poste.

3° La procédure de recours contre une décision de refus d'agrément et de son renouvellement.

Le Gouvernement connaît des recours en annulation contre les décisions de refus d'agrément ou de refus de son renouvellement.

Il fixe notamment le délai qui lui est imparti pour se prononcer sur ceux-ci.

A l'expiration de ce délai, si le Gouvernement ne s'est pas prononcé, l'agrément est réputé accordé ou maintenu à la demanderesse.

Le recours au Gouvernement contre une décision de refus d'agrément n'est pas suspensif de la décision querellée.

Le recours au Gouvernement contre une décision de refus de renouvellement de l'agrément est suspensif de la décision querellée.

L'agrément dont le refus de renouvellement est contesté continue à produire ses effets tant que la demande de renouvellement ne donne pas lieu à une décision définitive, sauf dans le cas où la demande du renouvellement de l'agrément aurait été transmise par le Guichet du crédit social à la Société postérieurement à son expiration.

La décision du Gouvernement prend effet à la date de sa notification à la demanderesse.

Elle est notifiée à la demanderesse et à la Société par pli recommandé à la poste.

Art. 176.3. Les moyens financiers des Guichets du crédit social sont les suivants:

1° les ressources liées à leurs activités;

2° les indemnités visées à l'article 175.2, §3, 8° et 9°;

3° les crédits octroyés par la Société visés à l'article 175.2, §3, 2°.

## **Sous-section 2**

### **Du contrôle des Guichets.**

Art. 177.1. §1<sup>er</sup>. Chaque Guichet est tenu de faire appel à un réviseur choisi parmi les membres de l'Institut des réviseurs d'entreprises chargé du contrôle de la situation financière, des comptes annuels et de la régularité des opérations à constater dans les comptes annuels.

§2. La révocation du réviseur à l'initiative du Guichet du crédit social est soumise à l'autorisation de la Société.

§3. Le réviseur adresse à la Société, sur la base d'un cahier des charges établi par cette dernière, un rapport sur la situation active et passive, ainsi que sur les résultats de l'exercice, au moins une fois l'an, à l'occasion de la confection du bilan et du compte de pertes et profits.

§4. Le réviseur signale à la Société, sans délai, toute négligence,

irrégularité ou situation susceptible de compromettre la liquidité et la solvabilité du Guichet, ainsi que toute irrégularité constatée par rapport au Code wallon du logement et à ses arrêtés d'exécution, en ce compris aux conditions d'agrément. Il valide les informations financières et administratives transmises par les Guichets à la Société, au comité de crédit aux Guichets et aux personnes intéressées.

§5. Les émoluments accordés au réviseur sont pris en charge par le Guichet du crédit social.

Art. 177.2. La Société peut, à tout moment, prendre connaissance, sans déplacement, de toute pièce utile en vue du contrôle d'un Guichet.

Elle peut requérir de tout administrateur ou membre du personnel des explications ou informations et procéder à toutes les vérifications qui lui paraissent nécessaires à l'exécution de son contrôle.

### **Sous-section 3**

#### **Des sanctions.**

Art. 178.1. §1<sup>er</sup>. En cas de non-respect par le Guichet du crédit social du Code wallon du logement, de ses arrêtés d'exécution ou des règlements de la Société, ou en cas de communication d'informations erronées par le Guichet du crédit social à la Société, la Société peut, après lui avoir adressé un rappel à l'ordre:

1° soit lui imposer des sanctions financières qui prennent la forme d'amendes administratives ou d'astreintes, dont le montant est fixé par le Gouvernement sur la proposition de la Société;

2° soit engager une procédure de mise sous tutelle, conformément au paragraphe 2;

3° soit lui retirer l'agrément, s'il échet, après avoir décidé de suspendre les activités du Guichet du crédit social.

Le retrait d'agrément peut être assorti d'une sanction financière, qui prend la forme d'une amende administrative, fixée par le Gouvernement sur la proposition de la Société.

§2. La mise sous tutelle visée au paragraphe 1<sup>er</sup> est concrétisée par l'envoi d'un commissaire spécial au sein du Guichet du crédit social.

Le Gouvernement décide, sur la proposition de la Société, de la mise sous tutelle du Guichet du crédit social.

Il prend sa décision dans un délai de trente jours francs à dater de la notification de cette proposition.

A l'expiration de ce délai, la proposition de sanction est réputée refusée.

Il fixe, sur la proposition de la Société, l'étendue de la mission du commissaire spécial et sa durée.

Sur la décision du Gouvernement, le commissaire spécial peut se substituer aux organes d'administration du Guichet du crédit social.

Le Gouvernement détermine les émoluments du commissaire spécial.

§3. La décision de suspension des activités du Guichet du crédit social visée au paragraphe 1<sup>er</sup>, 3°, ne concerne que les activités dudit Guichet relatives à l'octroi de crédit hypothécaire social. Elle ne préjudicie ni à la poursuite par ledit Guichet des opérations de crédit hypothécaire social entamées antérieurement à la date de la notification de la décision de suspension à la condition que ces opérations aient été réalisées conformément aux dispositions légales et réglementaires ni à la gestion des crédits antérieurs.

§4. La décision de sanction est notifiée au Guichet du crédit social par pli recommandé à la poste et prend effet à la date de cette notification.

§5. Préalablement à l'application d'une sanction, le Guichet du crédit social doit, s'il le souhaite, être entendu.

§6. Le Gouvernement arrête les procédures conduisant à l'application des sanctions.



§7. Le Gouvernement connaît des recours en annulation contre les décisions de sanction et de suspension de l'activité et arrête les procédures de recours contre de telles décisions.

Il fixe notamment le délai qui lui est imparti pour se prononcer sur ces recours.

A l'expiration de ce délai, si le Gouvernement ne s'est pas prononcé, la décision de sanction est réputée non fondée et est annulée.

A l'exception du recours introduit contre une décision relative à la suspension des activités du Guichet du crédit social, le recours en annulation introduit contre une décision de sanction est suspensif de la décision querellée.

La décision du Gouvernement prend effet à la date de la notification à la demanderesse.

Elle est notifiée à la demanderesse et à la Société par pli recommandé à la poste.

#### **Sous-section 4** **De la perte de l'agrément.**

Art. 178.2. §1<sup>er</sup>. La perte de l'agrément intervient:

1° soit à la demande du conseil d'administration du Guichet, moyennant un préavis de six mois notifié à la Société par pli recommandé à la poste;

2° soit à son expiration;

3° soit par la liquidation de la personne morale;

4° soit en raison de la faillite de la personne morale;

5° soit par le retrait de l'agrément visé à l'article 178.1 ou son non-renouvellement.

§2. En cas de perte de l'agrément, la personne morale est tenue de se conformer aux mesures conservatoires et aux modalités de fins d'agrément arrêtées par le Gouvernement. ».

#### **Art. 110.**

A l'article 179 du Code, le point 1° est remplacé par le texte qui suit:

« 1° fournir aux familles nombreuses de revenus moyens, modestes ou en état de précarité les moyens de construire, d'acheter, de réhabiliter, de restructurer, d'adapter, de conserver, d'améliorer ou de préserver la propriété d'un premier logement en Région wallonne destiné à l'occupation personnelle, par l'octroi de crédits hypothécaires sociaux; ».

Au même article, le point 3° est remplacé par le texte qui suit:

« 3° proposer au Gouvernement l'agrément des organismes à finalité sociale visés au chapitre VI du présent titre, les conseiller, les contrôler, assurer leur coordination et leur financement; ».

Au même article, il est inséré un point 4° dont le texte est le suivant:

« 4° promouvoir l'expérimentation et la réflexion dans ces domaines et proposer au Gouvernement des politiques nouvelles. ».

Le même article est complété, in fine, par l'alinéa suivant:

« Le Fonds communique annuellement son budget au Gouvernement, pour information, avant l'élaboration du budget des dépenses de la Région wallonne. Le Gouvernement le communique pour information au Conseil régional wallon avec le projet de budget des dépenses. ».

### **Art. 111.**

L'article 180 du Code est remplacé par la disposition suivante:

« Art. 180. §1<sup>er</sup>. Les règles et conditions spéciales selon lesquelles le Fonds exerce les missions d'utilité publique qui lui sont confiées par le présent Code sont arrêtées dans un contrat de gestion conclu entre le Fonds et le Gouvernement wallon.

§2. Le contrat de gestion règle notamment les matières suivantes:

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

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

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

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

5° s'il échet, les modalités d'utilisation et de contrôle de l'utilisation des ressources;

6° s'il échet, les règles relatives à la répartition des bénéfices nets;

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

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

9° les éléments précisant le contenu du rapport annuel d'évaluation visé à l'article 182;

10° les règles relatives à la gestion du contrat, en ce compris des clauses d'imprévision permettant de modifier certains paramètres et d'adapter le contrat de gestion pour cause de cas fortuit et de force majeure;

11° les types de prêts, les taux d'intérêt et les structures de taux;

12° des règles de conduite et d'information vis-à-vis notamment des usagers des prestations.

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

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

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

§5. Afin de négocier le contrat de gestion, le conseil d'administration du Fonds détermine sa représentation.

Le contrat de gestion est soumis à l'accord du conseil d'administration.

§6. Le contrat de gestion n'entre en vigueur qu'après avoir reçu l'accord du Gouvernement wallon, et à la date fixée par cet accord.

Il est transmis pour information au Conseil régional wallon.

§7. Le contrat de gestion est conclu pour une durée de cinq ans.

§8. A l'expiration du contrat de gestion en cours, à défaut d'accord sur le contenu d'un nouveau contrat de gestion, le Gouvernement peut arrêter, pour la durée d'un exercice budgétaire, des dispositions dont le contenu correspond à celui prévu au paragraphe 2. A défaut, le contrat de gestion arrivé à expiration continue à s'appliquer selon les mêmes principes, modalités et conditions que ceux appliqués la dernière année du contrat de gestion. ».

L'article 181 du Code est abrogé.

### **Art. 112.**

L'article 182 du Code est remplacé par la disposition suivante:

« Art. 182. Sans préjudice d'autres processus d'évaluation déterminés par le Gouvernement, le Fonds et les commissaires du Gouvernement transmettent un rapport annuel d'évaluation du contrat de gestion au Gouvernement pour le 1<sup>er</sup> juillet de l'année suivant l'exercice auquel il se rapporte.

Le Gouvernement détermine les éléments principaux qui doivent figurer dans ce rapport annuel. Le contrat de gestion du Fonds peut en préciser le contenu.

Ce rapport est transmis, pour information, par le Gouvernement au Conseil régional wallon dans un délai d'un mois à dater de sa réception. ».

### **Art. 113.**

A l'article 183, §2, du Code, l'alinéa 2 est abrogé.

### **Art. 114.**

A l'article 184, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code, le mot « douze » est remplacé par le mot « treize » et le point 2° est remplacé par le texte suivant:

« 2° cinq sont nommés sur proposition de la Ligue des familles. ».

### **Art. 115.**

Un article 184 *bis* est inséré dans le Code, rédigé comme suit:

« Art. 184 *bis*. Afin de participer à l'exercice des missions d'utilité publique visées à l'article 179, 3°, un comité de la politique sociale est créé auprès du Fonds.

Ce comité a pour missions:

1° en ce qui concerne l'agrément des organismes à finalité sociale:

a. d'examiner si les conditions d'agrément des organismes sont remplies;  
b. de donner son visa au conseil d'administration du Fonds sur les propositions de demandes d'agrément au Gouvernement;

2° en ce qui concerne la sanction des organismes à finalité sociale:

a. d'examiner si les conditions d'application de sanction aux organismes sont remplies;  
b. de donner son visa au conseil d'administration du Fonds sur les propositions de demandes d'application de sanction au Gouvernement;

3° de suivre l'évolution des organismes à finalité sociale, et notamment l'importance du parc de logements géré et les moyens nécessaires;

4° d'examiner les rapports annuels desdits organismes;

5° de formuler toute proposition qu'il jugera utile au conseil d'administration du Fonds.

Des missions complémentaires afférentes aux organismes à finalité sociale peuvent être confiées par le Gouvernement, sur proposition du Fonds, au comité.

Les modalités de fonctionnement du comité sont fixées par le Gouvernement sur proposition du Fonds.

Le comité est composé d'un représentant de l'administration, de trois représentants de la Société wallonne du logement, d'un représentant de l'Association du logement social asbl, d'un représentant du FOREm, d'un représentant du Secrétariat général du Ministère de la Région wallonne, de quatre représentants du Fonds. ».

### **Art. 116.**

L'article 185 du Code est remplacé par la disposition suivante:

« Art. 185. §1<sup>er</sup>. Le Fonds est soumis au pouvoir de contrôle du Gouvernement.

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

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

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

§3. Les fonctions de commissaire ne sont cumulables ni avec celles d'administrateur, de directeur-gérant ou de membre du personnel d'une agence immobilière sociale, d'une régie des quartiers ou d'une association de promotion du logement, ni avec celles d'administrateur, de membre du personnel du Fonds. D'autres causes d'incompatibilité peuvent être fixées par le Gouvernement.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§7. Il est interdit aux commissaires du Gouvernement d'être présents aux délibérations relatives à des objets à propos desquels ils ont un intérêt direct ou auxquels leurs parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclusivement ont un intérêt personnel et direct. ».

### **Art. 117.**

Un article 185 *bis* est inséré dans le Code, rédigé comme suit:

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

§2. Les réviseurs sont nommés par l'assemblée générale, parmi les membres, personnes physiques ou morales, de l'Institut des réviseurs d'entreprises.

Le représentant de la Cour des comptes est désigné sur la proposition de cette dernière par l'assemblée générale.

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

L'arrêt n°196/2004 de la Cour d'arbitrage du 8 décembre 2004 rejette le recours en annulation de cet article.

### **Art. 118.**

L'article 186 du Code est abrogé.

### **Art. 119.**

Il est inséré dans le titre III, chapitre IV, du Code une section 5 rédigée comme suit:

« Section 5. - Du comité d'orientation du Fonds.

Art. 186. Un comité d'orientation est créé auprès du Fonds.

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

Le comité peut également émettre, d'initiative, un avis sur toute matière concernant la politique générale du Fonds.

Le comité d'orientation, comprenant dix membres désignés par le Gouvernement, est composé de quatre membres représentant le Conseil économique et social de la Région wallonne, de trois membres représentant respectivement les agences immobilières sociales, les régies des quartiers et les associations de promotion du logement, de deux membres représentant l'Union des villes et communes de Wallonie asbl et d'un membre représentant l'Association des provinces wallonnes asbl.

Les modalités de son organisation et de son fonctionnement sont fixées par le Gouvernement, sur la proposition du Fonds. ».

**Art. 120.**

A l'article 188 du Code, le paragraphe 2 est complété par les alinéas suivants:

« En cas d'absence de délibération d'un conseil communal sur un programme dans le délai fixé par le Gouvernement, celui-ci lui adresse un rappel par lequel il lui demande, dans un délai qu'il fixe, de délibérer sur ledit programme. Le rappel se fait par pli recommandé à la poste.

Le Gouvernement arrête les mesures à prendre en cas d'absence de délibération d'un conseil communal sur un programme à l'expiration du délai du rappel de la demande de délibérer visé à l'alinéa qui précède.

Les mesures arrêtées par le Gouvernement par lesquelles des investissements sont prévus sur le territoire de la commune ne sont mises en œuvre que sur l'avis conforme de ladite commune. ».

**Art. 121.**

A l'article 189 du Code, le paragraphe 2 est remplacé par la disposition suivante:

« §2. Dans le cas où le programme comprend des actions susceptibles d'être subventionnées par la Région, ce programme est joint à la délibération du conseil communal et est adressé à la Société wallonne du logement, qui émet son avis dans les nonante jours de la réception du dossier communal. La Société wallonne du logement transmet le dossier accompagné de son avis au Gouvernement. ».

A l'article 189 du Code, le paragraphe 3 est remplacé par la disposition suivante:

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

**Art. 122.**

L'article 190 du Code est remplacé par la disposition suivante:

« Art. 190. §1<sup>er</sup>. Dans la limite des crédits inscrits au budget, le Gouvernement détermine pour chaque programme qu'il a approuvé notamment:

- 1° les objectifs assignés aux personnes morales visées par le programme;
- 2° les délais de réalisation des objectifs;
- 3° les moyens à mettre en œuvre pour les atteindre;
- 4° les critères d'évaluation des politiques développées.

§2. Chaque commune dont le programme a été totalement ou partiellement approuvé par le Gouvernement est tenue de:

- 1° disposer d'un service communal du logement;
- 2° tenir un inventaire permanent des logements inoccupés au sens de l'article 80;
- 3° tenir un inventaire permanent des terrains à bâtir. ».

**Art. 123.**

L'article 191 du Code est remplacé par la disposition suivante:

« Art. 191. §1<sup>er</sup>. Le Gouvernement peut agréer, sur la proposition du Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie, des organismes à finalité sociale en tant qu'agence immobilière sociale, régie des quartiers ou association de promotion du logement.

§2. Le Gouvernement arrête, sur la proposition du Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie, des règlements relatifs à l'agrément des agences immobilières sociales, des régies des quartiers et des associations de promotion du logement.

Il fixe dans ces règlements:

A. Des conditions d'agrément relatives principalement:

- 1° à la nature et à la forme juridique de la personne morale qui sollicite l'agrément;
- 2° aux statuts et à l'objet social de la personne morale qui sollicite l'agrément;
- 3° à la composition des organes de gestion de la personne morale qui sollicite l'agrément;
- 4° à des critères d'ordre financier, à des normes de gestion et de fonctionnement à appliquer par la personne morale qui sollicite l'agrément;
- 5° au champ d'activité territorial.

B. La procédure et les modalités d'octroi de l'agrément.

Il fixe notamment les délais impartis au Gouvernement pour se prononcer sur les demandes d'agrément. A

l'expiration de ce délai, l'agrément est réputé refusé à la personne morale qui sollicite son agrément.

La décision du Gouvernement prend effet à la date de sa notification à la personne morale qui a sollicité son agrément. Elle est notifiée à ladite personne morale et au Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie par pli recommandé à la poste.

C. La procédure de recours contre une décision de refus d'agrément.

Le Gouvernement connaît des recours en annulation contre les décisions de refus.

Il fixe notamment le délai qui lui est imparti pour se prononcer sur ceux-ci.

A l'expiration de ce délai, l'agrément est réputé accordé à la personne morale.

Le recours au Gouvernement n'est pas suspensif de la décision querellée.

La décision du Gouvernement prend effet à la date de sa notification à la personne morale qui a sollicité son agrément. Elle est notifiée à ladite personne morale et au Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie par pli recommandé à la poste.

§3. L'agrément est accordé pour une durée de cinq ans. Il est renouvelable.

§4. En cas de non-respect par l'agence immobilière sociale, par la régie des quartiers ou par l'association de promotion du logement du Code wallon du logement et de ses arrêtés d'exécution, ou en cas de communication d'informations erronées audit Fonds, le Gouvernement peut, sur la proposition du Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie:

1° soit lui faire un rappel à l'ordre;

2° soit lui appliquer une sanction financière dont le montant est proposé par le Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie;

3° soit lui retirer l'agrément.

Le retrait d'agrément peut être assorti d'une sanction financière.

§5. La décision de sanction est notifiée par pli recommandé à la poste, selon le cas, à l'agence immobilière sociale, à la régie des quartiers ou à l'association de promotion du logement et prend effet à la date de cette notification. Elle est également notifiée au Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie par pli recommandé à la poste.

§6. Préalablement à l'application d'une sanction, l'organisme à finalité sociale agréé en tant, selon le cas, qu'agence immobilière sociale, que régie des quartiers ou qu'association de promotion du logement doit, s'il souhaite, être entendu.

§7. Le Gouvernement arrête les procédures conduisant à l'application des sanctions.

§8. Il connaît des recours en annulation contre les décisions de sanction et il arrête les procédures de recours contre de telles décisions.

Il fixe notamment le délai qui lui est imparti pour se prononcer sur ces recours.

A l'expiration de ce délai, la décision de sanction est réputée non fondée et est annulée.

A l'exception du recours contre une décision relative à la suspension de l'agrément, le recours en annulation contre une décision de sanction est suspensif de la décision querellée.

La décision du Gouvernement prend effet dès sa notification à la requérante. Elle est notifiée à la requérante et au Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie par pli recommandé à la poste.

§9. Le Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie peut, selon les conditions et les modalités fixées par le Gouvernement:

1° requérir de tout administrateur ou membre du personnel d'une agence immobilière sociale, d'une régie des quartiers ou d'une association de promotion du logement des explications, des pièces ou des informations utiles à l'exercice de sa mission;

2° procéder, sur place ou non, à toutes les vérifications qui lui paraissent nécessaires à l'exécution de sa mission.

§10. La perte de l'agrément intervient:

1° soit à la demande du conseil d'administration de la personne morale, moyennant un préavis de six mois notifié au Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie et au Gouvernement;

2° soit par la liquidation volontaire ou judiciaire de la personne morale;

3° soit en raison de la faillite de la personne morale;

4° soit par le retrait ou le non-renouvellement de l'agrément.

En cas de perte de l'agrément, la personne morale est tenue de se conformer aux mesures conservatoires et aux modalités de fins d'agrément arrêtées par le Gouvernement wallon. ».

## **Art. 124.**

A l'article 193 du Code, les mots « ou à revenus modestes » sont insérés après les mots « en état de précarité ».

**Art. 125.**

L'article 194 du Code est abrogé.

**Art. 126.**

L'intitulé de la section 3 du chapitre VI du titre III du Code est remplacé par l'intitulé suivant:

« Section 3. - Des dispositions spécifiques aux régies des quartiers. ».

**Art. 127.**

L'article 195 du Code est remplacé par la disposition suivante:

« Art. 195. La régie des quartiers a pour but d'améliorer les conditions de vie des habitants à l'intérieur d'un ou de plusieurs quartiers situés dans des zones fixées par le Gouvernement. A cet effet, elle met en œuvre des actions favorisant l'amélioration du cadre de vie, l'animation, la convivialité et l'exercice de la citoyenneté. Elle contribue à l'insertion socioprofessionnelle de demandeurs d'emploi ou de bénéficiaires de l'aide sociale en offrant à ces derniers une préformation encadrée par une équipe professionnelle. ».

**Art. 128.**

A l'article 196 du Code, les mots « La régie de quartier sociale » sont remplacés par les mots « La régie des quartiers »

et les mots « 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 » sont supprimés.

**Art. 129.**

Les articles 197 et 199 du Code sont abrogés.

**Art. 130.**

A l'article 198 du Code, au point 1°, le mot « adapté » est remplacé par le mot « décent ».

**Art. 131.**

L'intitulé du chapitre VII du titre III du Code est remplacé par l'intitulé suivant:

« Chapitre VII. - Du Conseil supérieur du logement. ».

**Art. 132.**

L'article 200 du Code est remplacé par la disposition suivante:

« Art. 200. Il est créé un Conseil supérieur du logement chargé, notamment:

1° d'évaluer l'état du marché du logement, la qualité et la quantité des logements;

2° d'élaborer des analyses prévisionnelles permettant d'anticiper les besoins en logement;

3° de constituer des bases de données contenant des informations sur le logement et sur la politique du logement;

4° d'élaborer et de publier des études et des diagnostics;

5° de contribuer au développement et à la diffusion des connaissances en matière de logement, en menant des activités de recherche sur des thèmes qu'il détermine ou détermine par le Gouvernement;

6° de formuler à son initiative des avis à l'attention du Gouvernement;

7° de rendre, à la demande du Gouvernement, un avis sur des projets de décret et de dispositions ayant une portée réglementaire et qui concernent la matière du logement;

8° d'établir annuellement un rapport de ses activités, qu'il transmet pour le 31 mai au plus tard au Gouvernement. Le Gouvernement transmet ledit rapport annuel dans le mois qui suit sa réception au Conseil régional wallon.

Le Gouvernement arrête les modalités de fonctionnement et de financement du Conseil supérieur du logement.

Le Conseil supérieur du logement comprend deux représentants de la Société wallonne du logement, deux

représentants de la Société wallonne du crédit social, deux représentants du Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie, deux représentants des sociétés de logement de service public, deux représentants des Guichets du crédit social, trois représentants des organismes à finalité sociale agréés, cinq représentants des pouvoirs locaux, trois représentants des universités, deux représentants des propriétaires et locataires, deux représentants du monde associatif et deux représentants des partenaires sociaux. ».

#### **Art. 133.**

L'article 203 du Code est remplacé par la disposition suivante:

« Art. 203. Le Gouvernement fixe les modalités d'indexation des montants visés à l'article 1<sup>er</sup> à l'évolution du coût de la vie. ».

#### **Art. 134.**

L'article 3 du décret du 29 octobre 1998 instituant le Code wallon du Logement, tel que modifié par le décret du 20 décembre 2001, est remplacé par la disposition suivante:

« Art. 3. Les sociétés immobilières de service public agréées au 1<sup>er</sup> mars 1999 sont assimilées, pour l'application des dispositions du Code wallon du Logement, à des sociétés de logements de service public. Elles conservent le bénéfice de leur agrément jusqu'au 31 décembre 2002, sauf en cas de renonciation de leur part notifiée à la Société wallonne du Logement par pli recommandé à la poste ou en cas de refus de renouvellement ou de retrait de leur agrément par la Société wallonne du Logement.

Par dérogation à l'alinéa qui précède, à titre transitoire, les sociétés immobilières ou de logement de service public qui ont centré leur activité sur l'article 131, 3<sup>o</sup> et/ou 4<sup>o</sup>, du Code, dites sociétés de logement du type «acquisitives», bénéficiant de l'agrément de la Société wallonne du Logement au 31 décembre 2002, et les organismes de crédit bénéficiant d'un agrément de la Région à cette même date continuent à bénéficier de cet agrément jusqu'à la date d'obtention de l'agrément régional accordé par la Société wallonne du crédit social en qualité de Guichet du crédit social ou au plus tard jusqu'à trois mois calendrier après l'entrée en vigueur de l'arrêté du Gouvernement wallon fixant le règlement général d'agrément des Guichets du crédit social, sauf en cas de renonciation de leur part notifiée au Gouvernement par pli recommandé à la poste ou en cas de refus de renouvellement ou de retrait de leur agrément par la Société wallonne du crédit social.

Les organismes à finalité sociale visés au chapitre VI du titre III du Code wallon du Logement qui bénéficient d'un agrément en qualité d'agence immobilière sociale ou de régie de quartier sociale conservent le bénéfice de leur agrément jusqu'à la date d'obtention de l'agrément régional accordé en qualité d'agence immobilière sociale ou de régie des quartiers ou au plus tard jusqu'à trois mois calendrier après l'entrée en vigueur de l'arrêté du Gouvernement wallon fixant le règlement général d'agrément des agences immobilières sociales, des régies des quartiers et des associations de promotion du logement, sauf renonciation de leur part notifiée au Gouvernement par pli recommandé à la poste ou retrait de leur agrément. ».

#### **Art. 135.**

Il est inséré, dans le décret du 29 octobre 1998 instituant le Code wallon du Logement, un article 7 rédigé comme suit:

« Art. 7. Les plans d'assainissement visés par le décret du 25 octobre 1984 instituant la Société régionale wallonne du Logement sont assimilés à des plans de gestion pour l'application du Code wallon du Logement. ».

#### **Art. 136.**

Il est inséré, dans le décret du 29 octobre 1998 instituant le Code wallon du Logement, un article 8 rédigé comme suit:

« Art. 8. Le premier contrat de gestion entre la Région wallonne et la Société wallonne du crédit social doit entrer en vigueur au plus tard le 1<sup>er</sup> janvier 2004.

Un nouveau contrat de gestion entre la Région wallonne et la Société wallonne du Logement doit entrer



en vigueur au plus tard le 1<sup>er</sup> janvier 2004.

Un nouveau contrat de gestion entre la Région wallonne et le Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie doit entrer en vigueur au plus tard le 1<sup>er</sup> janvier 2004.

A défaut d'accord à ces dates sur le contenu d'un contrat de gestion, le Gouvernement peut arrêter, pour la durée d'un exercice budgétaire, des dispositions dont le contenu correspond à celui des articles 109, §1<sup>er</sup>, 175.17, §2, 180, §2. ».

#### **Art. 137.**

Il est inséré, dans le décret du 29 octobre 1998 instituant le Code wallon du Logement, un article 9 rédigé comme suit:

« Art. 9. Dans les limites des emplois prévus au cadre de la Société wallonne du crédit social et suivant les modalités et aux conditions fixées par le Gouvernement, des agents de la Société wallonne du Logement peuvent être transférés à la Société wallonne du crédit social.

Les membres du personnel ainsi transférés le sont dans leur grade ou à un grade équivalent et en leur qualité. Ils conservent au moins les droits pécuniaires et l'ancienneté qu'ils avaient ou auraient obtenus s'ils avaient continué à exercer dans leur service d'origine la fonction dont ils étaient titulaires au moment de leur transfert. ».

#### **Art. 138.**

Il est inséré, dans le décret du 29 octobre 1998 instituant le Code wallon du Logement, un article 10 rédigé comme suit:

« Art. 10. La Société wallonne du crédit social s.a., personne morale de droit public, reprend les droits et les obligations de la Société wallonne du crédit social s.a., personne morale de droit privé.

Elle reprend les droits et obligations liés aux activités de prêts hypothécaires exercées par la Société wallonne du Logement. ».

#### **Art. 139.**

Nonobstant l'article 100, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code, le mandat des administrateurs de la Société wallonne du Logement prend fin lors de l'entrée en vigueur de l'article 71 du présent décret.

#### **Art. 140.**

Il est inséré, dans le décret du 29 octobre 1998 instituant le Code wallon du Logement, un article 11 rédigé comme suit:

« Art. 11. Nonobstant l'article 176.2, un agrément provisoire peut être accordé, pour une durée inférieure à trois ans, aux personnes morales qui demandent, dans les deux mois de l'entrée en vigueur de l'arrêté du Gouvernement wallon fixant le règlement général d'agrément des Guichets du crédit social, leur agrément en qualité de Guichet du crédit social.

Cet agrément provisoire est accordé moyennant le respect de conditions relatives principalement:

1° à la nature et à la forme de la personne morale;

2° au contenu des statuts de la personne morale;

3° à des engagements à prendre par la personne morale, relatifs au respect des dispositions du Code, de ses arrêtés d'exécution et des règlements de la Société, aux informations à transmettre à la Société et aux garanties à constituer en faveur de la Société;

4° à des critères d'ordre financier. ».

#### **Art. 141.**

Il est inséré, dans le décret du 29 octobre 1998 instituant le Code wallon du Logement, un article 12 rédigé comme suit:

« Art. 12. La Région est habilitée à prendre des participations au capital du Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie. ».

**Art. 142.**

L'article 174 du CWATUP est remplacé par la disposition suivante:

« Art. 174. §1<sup>er</sup>. Afin d'octroyer ou d'adapter certaines des aides du livre II du présent Code, le Gouvernement délimite, en fonction de critères qu'il détermine:

1° des noyaux d'habitat;

2° des zones d'initiative privilégiée.

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

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

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

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

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

§5. Selon les modalités qu'il fixe, le Gouvernement détermine les opérations qu'il estime nécessaires dans les noyaux d'habitat et les zones d'initiative privilégiée. ».

**Art. 143.**

Le présent décret entre en vigueur le jour de sa publication au *Moniteur belge*, à l'exception des articles suivants qui entrent en vigueur à la date déterminée par le Gouvernement: articles ( 11, 71 et 72 – Décret du 20 juillet 2005, art. 39) .

L'article 12 du présent décret, pour ce qui concerne des logements construits, entre en vigueur trois ans après l'entrée en vigueur du présent décret. Pour ce qui concerne des logements à construire, il entre en vigueur le jour de la publication au *Moniteur belge* du présent décret.

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

L'article 89 du présent décret, en ce qu'il modifie l'article 129 du Code, entre en vigueur le jour de sa publication au *Moniteur belge* .

L'article 175.1, §6, du Code, inséré par l'article 109 du présent décret, entre en vigueur six mois après l'entrée en vigueur du présent décret.

Toutefois, dès l'entrée en vigueur du présent décret, sans préjudice des dispositions statutaires ou d'une décision contraire de la Société wallonne du crédit social, toute personne est admise à prendre des participations au capital de ladite Société. La prise de participations est soumise à l'autorisation du Gouvernement.

Le capital de la Société est détenu à concurrence de 90 % au moins par des personnes morales de droit public.

L'article 175.5 du Code, inséré par l'article 109 du présent décret, entre en vigueur à la date déterminée par le Gouvernement.

Cet article a été exécuté par l'AGW du 24 octobre 2003 en ce qui concerne l'article [14, §3](#) , du Code wallon du logement, sub l'article [23](#) de ce décret modificatif.

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

Donné à Namur, le 15 mai 2003.

J-C. VAN CAUWENBERGHE

Le Ministre-Président

Le Ministre de l'Economie, des P.M.E, de la Recherche et des Technologies nouvelles,

S. KUBLA

Le Ministre des Transports, de la Mobilité et de l'Energie,

J. DARAS

Le Ministre du Budget, du Logement, de l'Equipeement et des Travaux publics,

M. DAERDEN

Le Ministre de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement,

M. FORET

Le Ministre de l'Agriculture et de la Ruralité,

J. HAPPART

Le Ministre des Affaires intérieures et de la Fonction publique,

Ch. MICHEL

Le Ministre des Affaires sociales et de la Santé,

Th. DETIENNE

La Ministre de l'Emploi et de la Formation,

M. ARENA