

**01 juin 2017**

## **Décret modifiant le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable**

Les dates d'entrée en vigueur des dispositions de ce décret sont stipulées à l'article [78](#).

Session 2016-2017.

Documents du Parlement wallon, 773 (2016-2017) N<sup>os</sup> 1 et 1 *bis* à 11.

Compte rendu intégral, séance plénière du 31 mai 2017.

Discussion.

Vote.

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

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

Dans l'article 1<sup>er</sup> du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable du 29 octobre 1998, tel que modifié par le décret du 17 décembre 2015 contenant le budget général des dépenses de la Région wallonne pour l'année budgétaire 2016, les modifications suivantes sont apportées:

a) le 6<sup>o</sup> est remplacé par ce qui suit:

« 6<sup>o</sup> le logement collectif: le logement dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs personnes majeures ne constituant pas un seul et même ménage. »;

b) le 7<sup>o</sup> est remplacé par ce qui suit:

« 7<sup>o</sup> logement d'insertion: le logement d'utilité publique visant à l'insertion et destiné exclusivement à l'hébergement de ménages de catégorie 1. La mise à disposition d'un logement d'insertion est complétée par un accompagnement social. »;

c) le 8<sup>o</sup> est remplacé par ce qui suit:

« 8<sup>o</sup> logement de transit: le logement d'utilité publique exclusivement destiné à l'hébergement temporaire de ménages de catégorie 1 ou de ménages privés de logement pour des motifs de force majeure. La mise à disposition d'un logement de transit est complétée par un accompagnement social. »;

d) le 9<sup>o</sup> est remplacé par ce qui suit:

« 9<sup>o</sup> logement d'utilité publique: le logement sur lequel un opérateur immobilier est titulaire de droits réels, qu'il détient en gestion ou qu'il prend en location, destiné à l'habitation dans le cadre de la politique sociale développée par la Région »;

e) le 10<sup>o</sup> est abrogé;

f) dans le 11<sup>o bis</sup>, le mot « social » est à chaque fois remplacé par le mot « d'utilité publique »;

g) le 11<sup>o ter</sup> est remplacé par ce qui suit:

« 11<sup>o ter</sup> accompagnement social: ensemble de moyens mis en œuvre par les acteurs sociaux pour aider les occupants d'un logement loué ou géré par un opérateur immobilier visant à favoriser l'accès, l'appropriation ainsi que le maintien au logement. Il se pratique de manière individuelle et/ou collective tout en préservant l'intimité en visant l'autonomie »;

h) dans le 18<sup>o bis</sup>, les mots « à un ménage disposant de revenus moyens, modestes ou en état de précarité » sont remplacés par les mots « à un ménage de catégorie 1, 2 ou 3 »;

i) dans le 29<sup>o</sup> les modifications suivantes sont apportées:

1) les mots « ménage en état de précarité » sont remplacés par les mots « ménage de catégorie 1 »;

2) l'alinéa 2 est remplacé par ce qui suit:

« Les personnes visées au *a.*, *b.* et *c.* ne peuvent détenir un logement en pleine propriété ou en usufruit, sauf:

- 1° s'il s'agit d'un logement non améliorable ou inhabitable;
- 2° si elles en ont confié la gestion à un opérateur immobilier;
- 3° dans des cas spécifiques déterminés par le Gouvernement »;

*j)* dans le 30° les modifications suivantes sont apportées:

- 1) les mots « ménage à revenus modestes » sont remplacés par les mots « ménage de catégorie 2 »;
- 2) l'alinéa 2 est remplacé par ce qui suit:

« Les personnes visées au *a.* et *b.* ne peuvent détenir un logement en pleine propriété ou en usufruit, sauf:

- 1° s'il s'agit d'un logement non améliorable ou inhabitable;
- 2° si elles en ont confié la gestion à un opérateur immobilier;
- 3° dans des cas spécifiques déterminés par le Gouvernement »;

*k)* dans le 31°, les modifications suivantes sont apportées:

- a)* les mots « ménage à revenus moyens » sont remplacés par les mots « ménage de catégorie 3 »;
- b)* dans le *a)* les mots « aux revenus modestes » sont remplacés par les mots « aux revenus des ménages de catégorie 2 »  
et le nombre « 31 000 » est remplacé par le nombre « 41 000 »;
- c)* dans le *b)* les mots « supérieurs aux revenus modestes » sont remplacés par les mots « supérieurs aux revenus des ménage de catégorie 2 »  
et le nombre « 37 500 » est nombre par le chiffre « 50 000 »;

*d)* l'alinéa 2 est remplacé par ce qui suit:

« Les personnes visées au *a.* et *b.* ne peuvent détenir un logement en pleine propriété ou en usufruit, sauf:

- 1° s'il s'agit d'un logement non améliorable ou inhabitable;
- 2° si elles en ont confié la gestion à un opérateur immobilier;
- 3° dans des cas spécifiques déterminés par le Gouvernement »;

*l)* dans le 36°, les mots « à des ménages en état de précarité, à revenus modestes ou à revenus moyens » sont remplacés par les mots « à des ménages de catégorie 1, 2 ou 3 »;

*n)* l'énumération est complétée par des 38° et 39° rédigés comme suit:

« 38° bail glissant: bail d'habitation au sens du Code civil, conclu entre un bailleur et un des opérateurs immobiliers déterminés par le Gouvernement en vue d'une sous-location du bien loué à une personne en état de précarité qui dispose du droit, à l'issue de son accompagnement social et pour autant que les objectifs de celui-ci soient atteints, de se voir automatiquement céder le bail principal dont elle devient ainsi le preneur direct;

39° habitat solidaire: logement disposant d'au minimum un espace collectif et occupé par plusieurs ménages dont au moins un en situation de précarité sociale, disposant chacun d'au minimum un espace privatif, qui sont engagés entre eux, par écrit, dans un projet de vie solidaire à l'exclusion de tout autre logement collectif réglé par une législation particulière. ».

## **Art. 2.**

Dans l'article 2 du même Code, modifié en dernier lieu par le décret du 9 février 2012, les modifications suivantes sont apportées:

1° dans le paragraphe 1<sup>er</sup>, après les mots « un logement sain, », ajouter les mots « répondant à des critères minima de sécurité, »;

2° dans le paragraphe 2, les modifications suivantes sont apportées:

*a)* les mots « aux ménages à revenus modestes et en état de précarité » sont remplacés par les mots « aux ménages de catégorie 1 et 2 »;

*b)* il est ajouté un alinéa 2 rédigé comme suit:

« Le présent Code et ses arrêtés d'exécution visent à la mise en œuvre de la politique sociale du logement »;

3° le paragraphe 3 est complété par un alinéa 2 rédigé comme suit:

« La Région et les opérateurs immobiliers promeuvent l'information relative aux mesures de prévention en matière de sécurité des logements. ».

### **Art. 3.**

L'article 7 du même Code est remplacé par ce qui suit:

« Art. 7. Le bourgmestre statue sur le rapport d'enquête dans les trois mois de sa réception, si l'enquête a été effectuée par un fonctionnaire ou un agent de l'administration, ou de sa réalisation, si l'enquête a été effectuée par un agent communal.

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.

Sans préjudice de l'article 201, le bourgmestre prend des mesures conservatoires, ordonne des travaux de réhabilitation, de restructuration, de démolition ou prononce l'interdiction d'occuper. S'il prononce l'interdiction d'occuper en vertu du présent Code ou de l'article 135, §2, de la nouvelle loi communale et procède à l'expulsion de l'occupant, une proposition de relogement doit être offerte à ce dernier, lorsque le délai entre la décision d'interdiction d'occupation et la date prévue de l'expulsion ne permet pas aux occupants de retrouver un logement, au plus tard au moment de l'expulsion, selon la procédure et dans les limites fixées à l'article 7 *bis*.

Par dérogation à l'alinéa précédent, en cas de situation d'urgence liée directement à la santé ou la sécurité des occupants, le bourgmestre peut s'écarter de la procédure visée à l'article 7 *bis*.

En cas d'inexécution des travaux par le titulaire de droits réels sur le logement, le bourgmestre procède à leur exécution. Tout titulaire de droits réels sur le logement et, lorsque celui-ci est donné en location, le bailleur est alors tenu au remboursement des frais exposés.

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

À défaut pour le bourgmestre de prendre sa décision dans le délai visé à l'alinéa 1<sup>er</sup> ou si les mesures imposées par lui paraissent insuffisantes, le Gouvernement peut se substituer au bourgmestre pour interdire l'accès ou l'occupation des logements faisant l'objet de l'enquête.

Si le Gouvernement prononce l'interdiction d'occuper et que le bourgmestre procède à l'expulsion de l'occupant, une proposition de relogement doit être offerte à ce dernier, lorsque le délai entre la décision d'interdiction d'occupation et la date prévue de l'expulsion ne permet pas aux occupants de retrouver un logement, au plus tard au moment de l'expulsion, selon la procédure et dans les limites fixées à l'article 7 *bis*.

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

### **Art. 4.**

Dans le même Code, un article 7 *bis* rédigé comme suit est inséré entre l'article 7 et l'article 7 *bis* devenu article 7 *ter*

:

« Art. 7 *bis*. Le bourgmestre propose une offre de relogement à l'occupant expulsé en vertu de l'article 7, alinéa 3 ou alinéa 7, si un des logements suivants est disponible:

1. logements de transit;
2. logements donnés en location au C.P.A.S. ou à un organisme à finalité sociale en application de l'article 132;
3. logements pris en gestion par une agence immobilière sociale en application de l'article 193;
4. structures d'hébergement assurées par des organismes agréés en vertu du décret du 12 février 2004 relatif à l'accueil, l'hébergement et l'accompagnement des personnes en difficultés sociales, ou du décret du 9 mai 1994 de la Communauté germanophone portant agrégation d'institutions accueillant et encadrant provisoirement des personnes en détresse et portant octroi de subsides en vue de l'achat, la construction, la location, la remise en état et l'équipement d'habitations destinées à l'accueil d'urgence;
5. logements issus du secteur locatif privé sur le territoire de la commune sur base de l'inventaire visé à l'alinéa 6.

Si le bourgmestre ne dispose d'aucun logement, issu de ces catégories, disponible sur son territoire, il en informe la Société wallonne du Logement et lui transmet le dossier de consultation des gestionnaires de ces catégories de logement.

Après avoir vérifié que les démarches requises en vertu de l'alinéa 1<sup>er</sup> ont été effectuées par le bourgmestre, la Société wallonne du Logement procède à la recherche d'un logement disponible sur le territoire de la province, dans un délai d'un mois, en recourant aux logements suivants:

1. logements de transit;
2. logements donnés en location à un C.P.A.S. ou à un organisme à finalité sociale en application de l'article 132;
3. logements pris en gestion par une agence immobilière sociale en application de l'article 193;
4. logements issus du secteur locatif privé;
5. structures d'hébergement assurées par des organismes agréés en vertu du décret du 12 février 2004 relatif à l'accueil, l'hébergement et l'accompagnement des personnes en difficultés sociales, ou du décret du 9 mai 1994 de la Communauté germanophone portant agrégation d'institutions accueillant et encadrant provisoirement des personnes en détresse et portant octroi de subsides en vue de l'achat, la construction, la location, la remise en état et l'équipement d'habitations destinées à l'accueil d'urgence.

Si la Société wallonne du Logement ne trouve aucun logement sur le territoire de la province ou si le ménage expulsé n'accepte pas la proposition effectuée par le bourgmestre ou par la Société wallonne du Logement, plus aucune obligation de relogement n'incombe au bourgmestre et à la Société wallonne du Logement.

Tout propriétaire privé peut manifester sa volonté de louer ou de mettre à disposition un bien dans le cadre d'une procédure de relogement auprès de la commune, sur le territoire de laquelle se situe le logement, ou de la Société wallonne du Logement.

La commune et la Société wallonne du Logement tiennent un inventaire à jour de ces logements.

Le recours à un logement du secteur locatif privé n'est permis que si le Fonds régional pour le relogement visé à la section 4 permet d'en financer partiellement la location.

Le Gouvernement détermine la durée ainsi que le financement du relogement en fonction des ressources et des besoins de l'occupant expulsé.

L'obligation de relogement visé au présent article ne s'applique pas lorsque le logement doit être évacué pour cause de surpeuplement.

#### **Art. 5.**

Dans l'article 9 du même Code, modifié par le décret du 22 juillet 2010, l'alinéa 2 est remplacé par ce qui suit:

« Toutefois, les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas:

1° aux logements situés dans le bâtiment où le bailleur a établi sa résidence principale et qui sont loués ou mis en location à deux ménages au plus, pour autant que le nombre total d'occupants des biens loués ne dépasse par quatre personnes;

2° aux logements de type unifamilial occupés par moins de 5 personnes majeures ne constituant pas un seul et même ménage au sens de l'article 1<sup>er</sup>, 28° du présent Code, liées par un contrat de colocation ».

Cet article entrera en vigueur le 1er janvier 2018 (voyez l'article [78, al. 2](#) ).

#### **Art. 6.**

Dans l'article 10, alinéa 2 du même Code, modifié en dernier lieu par le décret du 9 février 2012, le 1° est remplacé par ce qui suit:

« 1° respecter les critères de salubrité et les critères relatifs à la structure du logement et à sa dimension fixés par le Gouvernement sur la base du présent Code ».

#### **Art. 7.**

Dans l'article 13, alinéa 3 du même Code, les mots « à l'article 7, alinéas 8 à 14 » sont remplacés par les mots « à l'article 7 *bis* ».

#### **Art. 8.**

Dans l'article 13 *bis* , alinéa 3 du même Code, les mots « alinéas 3 ou 6 » sont remplacés par les mots « alinéas 3 ou 7 ».

## **Art. 9.**

Dans l'article 13 *quater*, alinéa 3 du même Code, les mots « des articles 22 *ter* et 22 *quater* » sont remplacés par les mots « de l'article 14 ».

## **Art. 10.**

Dans le titre II, chapitre II, du même Code, l'intitulé de la section 1 est abrogé.

## **Art. 11.**

L'article 14 du même Code, modifié en dernier lieu par le décret du 9 février 2012 est remplacé par ce qui suit:

« Art. 14. §1<sup>er</sup>. Il est accordé, dans la limite des crédits budgétaires disponibles, une aide aux ménages, pour rendre leur logement adaptable ou accessible, pour des opérations visant à supprimer une ou plusieurs causes d'insalubrité ou à répondre aux conditions de sécurité fixées en vertu du présent Code ou leur permettant d'en améliorer la performance énergétique.

Le Gouvernement peut, dans la limite des crédits budgétaires disponibles, déterminer d'autres opérations pour lesquelles une aide est accordée aux ménages.

§2. Selon les conditions et modalités définies par le Gouvernement, il est accordé, dans la limite des crédits budgétaires disponibles:

1° une aide de déménagement ou de loyer:

a. aux ménages de catégorie 1 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 de catégorie 1 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, de catégorie 1 ou 2, d'un logement appartenant à une société de logement de service public et géré par elle ou d'un logement appartenant au Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie qui, à la demande de la société ou du Fonds, acceptent de quitter un logement sous-occupé et prennent en location un logement non visé à l'article 1<sup>er</sup>, 7° à 9°;

2° une aide de déménagement, aux locataires d'un logement appartenant à une société de logement de service public qui, à la demande de la société, acceptent de quitter un logement sous-occupé géré par celle-ci pour prendre en location un logement de la même société ou d'une autre société de logement de service public, proportionné à leur composition de ménage;

3° une aide de loyer aux ménages qui prennent en location un logement appartenant à une société de logement de service public et qui quittent un logement pour lequel une indemnité de fin de bail est due.

Concernant le 1°, l'aide au loyer est accordée seulement si le logement pris en location n'est pas géré par une société de logement de service public ou n'appartient pas à un descendant ou un ascendant d'un membre du ménage.

§3. Selon les conditions et modalités définies par le Gouvernement, dans la limite des crédits budgétaires disponibles, il est accordé une aide aux ménages en vue du conventionnement d'un logement sur lequel ils disposent d'un droit réel ou pour l'acquisition d'un logement construit par un opérateur immobilier, en vue d'en faire un logement conventionné.

L'affectation au logement conventionné est maintenue durant neuf ans au moins. ».

§4. Les aides peuvent être accordées sous forme:

1° de prime;

2° d'avance remboursable;

3° de prêt;

4° de subvention contribuant à la réduction de l'intérêt des prêts hypothécaires ou du coût des crédits de cautionnement;

5° des garanties de bonne fin de remboursement de prêts. Le Gouvernement peut percevoir à l'intervention des entreprises hypothécaires une contribution de solidarité sur les sommes prêtées. Le Gouvernement fixe le montant de cette contribution, qui ne peut en aucun cas excéder un pour cent du montant emprunté. Le montant des contributions de solidarité est versé à un fonds destiné à financer l'exécution des garanties de bonne fin accordées par la Région;

6° d'assurance contre la perte de revenus de ménages contractant un prêt hypothécaire;

7° toute autre forme déterminée par le Gouvernement.

§5. Le Gouvernement fixe la durée, le mode de calcul et les conditions d'octroi des aides en tenant compte principalement d'un ou plusieurs des critères suivants:

1° de la composition et des revenus du ménage;

2° du patrimoine immobilier du ménage;

3° de l'état et de la localisation du bâtiment;

4° du montant des travaux;

5° de l'occupation, de la vente ou de la location du logement.

§6. Le Gouvernement détermine dans quelles limites et à quelles conditions les aides peuvent, le cas échéant, être cumulées entre elles ou avec d'autres aides non visées dans le présent article.

§7. Le Gouvernement fixe la procédure de demande et d'octroi des aides. Il organise un recours au Gouvernement à l'encontre des décisions de refus d'aide.

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

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

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

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

#### **Art. 12.**

Dans le titre II, chapitre II, du même Code, l'intitulé de la section 2 est abrogé.

#### **Art. 13.**

Dans le titre II, chapitre II, du même Code, l'intitulé de la section 3 est abrogé.

#### **Art. 14.**

Dans le titre II, chapitre II, du même Code, l'intitulé de la section 4 est abrogé.

#### **Art. 15.**

Les articles 15 à 22 du même Code sont abrogés.

#### **Art. 16.**

L'article 22 *bis* du même Code, modifié en dernier lieu par le décret du 9 février 2012 est remplacé par ce qui suit:

« La Région accorde une aide aux ménages de catégorie 1 qui créent ou améliorent une habitation qui n'est pas un logement lorsque celle-ci est:

– située dans des zones » habitat permanent « déterminées par le Gouvernement;

– située dans des zones déterminées par le Gouvernement occupées par des habitations qui ne sont pas des logements.

Le Gouvernement détermine les conditions minimales d'habitabilité et de sécurité auxquelles doit répondre l'habitation.

Les fonctionnaires et les agents de l'administration désignés ont qualité pour contrôler ces conditions minimales et établir un rapport d'enquête. ».

#### **Art. 17.**

Les articles 22 *ter* à 28 du même Code sont abrogés.

#### **Art. 18.**

Dans le titre II du même Code, l'intitulé du chapitre III est remplacé par ce qui suit « Des aides aux personnes morales ».

#### **Art. 19.**

Dans le titre II, chapitre III, du même Code, l'intitulé de la section 1 est abrogé.

#### **Art. 20.**

Dans le titre II, chapitre III, du même Code, l'intitulé de la sous-section 1 est abrogé.

**Art. 21.**

L'article 29 du même Code, modifié en dernier lieu par le décret du 9 février 2012, est remplacé comme suit:

« Art. 29.§1<sup>er</sup>. Excepté si l'opération envisagée fait déjà l'objet d'une aide ou d'une demande d'aide ayant le même objet, il peut être accordé, dans la limite des crédits budgétaires disponibles, une aide à une personne morale pour des opérations visant à mettre à disposition de ménages de catégories 1, 2 et 3 un logement d'utilité publique répondant aux conditions de salubrité et de sécurité fixées en vertu du présent Code ou leur permettant d'en améliorer la performance énergétique.

Le logement d'utilité publique pour lequel l'aide visée à l'alinéa 1<sup>er</sup> a été accordée est affecté à cette destination durant neuf ans au moins. Par dérogation à l'alinéa précédent, pour les logements visés à la section 2 du chapitre VI du titre II, l'affectation prend fin en même temps que la prise en gestion.

§2. Il peut être accordé, dans la limite des crédits budgétaires disponibles, une aide à une personne morale pour les travaux d'équipement, de rééquipement, d'aménagement et de réaménagement des équipements existants, ainsi que les travaux d'aménagement accessoires aux opérations visées au paragraphe 1<sup>er</sup> et d'équipement et d'aménagement de terrain destiné à recevoir des habitations mobiles occupés par des gens du voyage.

§3. Il peut être accordé, dans la limite des crédits budgétaires disponibles, une aide au conventionnement d'un logement à une personne morale. L'affectation au logement conventionné est maintenue durant neuf années au moins.

Cette aide peut consister en une aide directe au conventionnement et/ou indirecte via une aide aux opérations visant à la mise à disposition d'un logement permettant à la personne morale de créer ou rénover un bien immobilier afin de le conventionner.

§4. Les aides peuvent être accordées sous forme:

1° de prime;

2° d'avance remboursable;

3° de subvention;

4° d'allocation d'intervention dans le loyer d'un logement pris en gestion ou en location;

5° toute autre forme déterminée par le Gouvernement.

§5. Le Gouvernement fixe la durée et le mode de calcul ainsi que les conditions et la procédure de demande et d'octroi des aides visées par le présent article.

§6. Le Gouvernement fixe le mode de calcul du montant à rembourser par le bénéficiaire et procède au recouvrement en cas de non-respect des conditions d'octroi de l'aide. ».

**Art. 22.**

Les articles 30 à 53 du même Code sont abrogés.

**Art. 23.**

Dans le titre II du même Code, le chapitre IV comprenant les articles 54 à 78 est abrogé.

**Art. 24.**

Dans l'article 78 *bis*, 4, du même Code, inséré par le décret du 15 mai 2003, les mots « des chapitres III et IV du titre II » sont remplacés par les mots « du chapitre III ».

**Art. 25.**

Dans le titre II, chapitre VI, du même Code, l'intitulé de la section 1 est remplacé par ce qui suit: « Du constat de l'inoccupation ».

**Art. 26.**

L'article 80 du même Code est remplacé par ce qui suit:

« Art. 80.§1<sup>er</sup>. Est présumé inoccupé le logement correspondant à l'un des cas suivants:

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

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

3° le logement pour lequel la consommation d'eau ou d'électricité déterminée sur la base d'un relevé et des numéros de compteurs ou estimée sur la base des index disponibles, pour une période d'au moins douze mois consécutifs, est inférieure à la consommation minimale fixée par le Gouvernement.

Le collège communal disposant d'indices sérieux d'inoccupation d'un logement situé sur son territoire et qui souhaite obtenir les relevés de consommation de ce logement adresse une demande motivée au Service public de Wallonie.

Une demande ne peut concerner qu'un seul logement.

Sur demande de l'administration, les exploitants du service public de distribution d'eau publique, agissant conformément au décret du 27 mai 2004 relatif au livre II du Code de l'Environnement constituant le Code de l'Eau, et les gestionnaires de réseaux de distribution désignés en application du décret du 12 avril 2001 relatif à l'organisation du marché de l'électricité en Région wallonne lui communiquent les relevés de consommations concernés endéans un délai d'un mois.

Le relevé mentionne: l'adresse du logement, la consommation d'eau et/ou d'électricité pour une période d'au moins douze mois consécutifs soit déterminée sur la base d'un relevé et des numéros de compteurs, soit estimée sur la base des index disponibles.

L'administration communique ensuite à la commune demanderesse:

a. soit le relevé lorsque la consommation est inférieure au seuil visé au premier alinéa du 3°;

b. soit l'information que le seuil de consommation est dépassé.

Le Gouvernement arrête le délai de conservation nécessaire des données recueillies pour la réalisation des objectifs poursuivis.

Le Gouvernement et les collèges communaux dressent et tiennent à jour la liste de ceux de leurs agents qui sont autorisés à accéder aux données communiquées par la Région. Les agents régionaux et communaux respectent la confidentialité des données transmises;

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

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

§2. Le collège communal informe, par courrier recommandé, le titulaire du droit réel principal du logement concerné du constat de la présomption d'inoccupation. Les dispositions du présent chapitre sont intégralement reproduites et jointes au courrier précité. Le titulaire du droit réel principal dispose de 60 jours pour solliciter une audition auprès du collège communal ou transmettre par écrit ses justifications. Le collège prend sa décision confirmant ou infirmant la présomption d'inoccupation dans le mois suivant l'audition ou la réception des justifications écrites.

La présomption d'inoccupation visée au paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, peut être renversée par toute voie de droit par le titulaire d'un droit réel principal qui justifie de l'occupation du logement ou qui justifie l'inoccupation du logement par des raisons légitimes, des raisons indépendantes de sa volonté ou un cas de force majeure.

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

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

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

§3. Le collège communal communique régulièrement par envoi la liste des logements dont l'inoccupation est présumée aux opérateurs immobiliers compétents sur le territoire de la commune.

Le Gouvernement peut autoriser la transmission de la liste par la voie électronique, conformément aux modalités qu'il détermine. ».

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

Dans le titre II, chapitre VI du même Code, il est inséré une section 1/1 intitulée « De la prise en gestion volontaire »

comprenant l'article 81.

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

L'article 81 du même Code est remplacé par ce qui suit:



« Art. 81. Tout opérateur immobilier peut proposer, au titulaire d'un droit réel principal sur le logement manifestement inoccupé ou présumé inoccupé en vertu de l'article 80, par envoi recommandé avec accusé de réception de gérer ou, à défaut, de prendre en location son bien en vue de le mettre en location, le cas échéant après avoir exécuté les travaux requis pour le rendre compatible avec les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées aux articles 3 et 4 *bis* .

Avant comme après la communication prévue à l'alinéa 1<sup>er</sup>, les agents désignés par le collège communal ou par le Gouvernement peuvent visiter le logement entre huit heures et vingt heures, après qu'un avertissement préalable ait été envoyé au titulaire du droit réel principal par envoi recommandé au moins une semaine avant la date effective de la visite sur les lieux, à la demande d'un opérateur immobilier, le cas échéant accompagnés d'un représentant de ce dernier, pour déterminer les travaux éventuels visés à l'alinéa 1<sup>er</sup>.

La proposition de prise en gestion ou en location visée à l'alinéa 1<sup>er</sup> précise les conditions de la gestion ou de la location.

Le titulaire d'un droit réel principal dispose de deux mois pour faire part de sa réponse. Si la réponse est positive, l'opérateur immobilier conclut un mandat de gestion ou, à défaut, un contrat de bail avec le titulaire d'un droit réel principal.

Le Gouvernement fixe le mandat de gestion type.

Il stipule notamment:

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

2° le mode de remboursement du coût des travaux;

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

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

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

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

Dans l'article 82 du même Code, les modifications suivantes sont apportées:

1° les mots « d'habitation » sont insérées entre les mots « contrat de bail » et « écrit »;

2° les mots « soumis aux règles particulières du Code civil relatives à la résidence principale » sont abrogés.

#### **Art. 30.**

Dans le titre II, chapitre VI, du même Code, l'intitulé de la section 2 est remplacé par ce qui suit: « De la prise en gestion unilatérale et judiciaire ».

#### **Art. 31.**

Dans la section 2 du chapitre VI, du titre II du même Code, il est inséré un article 82/1 rédigé comme suit:

« Art. 82/1. En cas de refus du titulaire d'un droit réel principal sans raisons légitimes, sans raisons indépendantes de sa volonté ou cas de force majeure, ou à défaut de réponse de sa part dans le délai prévu à l'article 81, alinéa 6, l'opérateur immobilier peut, à condition que le bien soit repris sur la liste visée à l'article 80, §3, prendre le bien en gestion soit de manière unilatérale selon les modalités visées à la sous-section 1, soit au terme d'une procédure judiciaire selon les modalités visées à la sous-section 2.

Avant comme après la communication prévue à l'alinéa 1<sup>er</sup>, les agents désignés par le collège communal ou par le Gouvernement peuvent visiter le logement entre huit heures et vingt heures, après qu'un avertissement préalable ait été envoyé par envoi recommandé au moins une semaine avant la date effective de la visite sur les lieux, à la demande d'un opérateur immobilier, le cas échéant accompagnés d'un représentant de ce dernier, pour déterminer les travaux éventuels visés à l'alinéa 1<sup>er</sup>.

Au cas où la visite du logement n'a pas pu se réaliser à défaut pour les personnes visées à l'alinéa 1<sup>er</sup>, d'avoir donné leur consentement, les agents désignés par le collège communal ou le Gouvernement peuvent pénétrer d'office dans le logement uniquement avec l'autorisation préalable du tribunal de police. ».

#### **Art. 32.**

Dans le titre II, chapitre VI, du même Code, il est inséré une sous-section 1 intitulée

« Sous-section 1 De la procédure de prise en gestion unilatérale ».

### **Art. 33.**

Dans la sous-section 1 insérée par l'article 32, il est inséré un article 82/2 rédigé comme suit:

« Art. 82/2. Dans le cas visé à l'article 82/1, l'opérateur immobilier met le titulaire d'un droit réel principal en demeure d'occuper ou de louer son bien, après avoir, le cas échéant, réalisé les travaux nécessaires à sa mise en location et les travaux requis pour le rendre compatible avec les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées aux articles 3 et 4 *bis* dans le délai qu'il fixe et qui ne peut être inférieur à six mois, à moins que le bien ait fait l'objet d'une vente dans ce même délai.

La mise en demeure visée à l'alinéa 1<sup>er</sup>, indique expressément l'intention de l'opérateur immobilier d'exercer son droit de gestion de manière unilatérale à l'expiration du délai qu'il a fixé, ainsi que, le cas échéant, de réaliser les travaux requis dans un délai qu'il fixe à cet effet.

Les dispositions de la présente sous-section sont intégralement reproduites au verso de la mise en demeure visée à l'alinéa 1<sup>er</sup>.

À l'expiration du délai visé à l'alinéa 1<sup>er</sup>, le droit de gestion peut être mis en œuvre par l'opérateur immobilier comme prescrit à l'article 82/3. ».

### **Art. 34.**

Dans la même sous-section 1, il est inséré un article 82/3 rédigé comme suit:

« Art. 82/3. §1<sup>er</sup>. L'opérateur immobilier informe par envoi recommandé le titulaire d'un droit réel principal de la mise en œuvre de son droit de gestion de manière unilatérale par l'expiration des délais visés aux articles 81, alinéa 6, et 82/2. Il en informe également la commune sur le territoire de laquelle le bien est situé.

§2. A dater de la notification visée au paragraphe 1<sup>er</sup>, l'opérateur immobilier dispose de la compétence de gérer provisoirement le logement, en ce compris la faculté d'effectuer les travaux nécessaires à sa mise en location et les travaux requis pour le rendre compatible avec les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées aux articles 3 et 4 *bis*, et de louer le bien pendant neuf ans.

La période de neuf ans visée à l'alinéa 1<sup>er</sup>, peut être prolongée du nombre de mois nécessaires pour que les loyers couvrent l'ensemble des frais engendrés par le droit de gestion visé à l'article 82/2. La prolongation a lieu lorsque, au terme de cette période de neuf ans, l'opérateur immobilier n'a pas été remboursé de ces frais soit par la perception des loyers, soit par le remboursement par le titulaire d'un droit réel principal du solde de ces frais comme prévu à l'article 82/4.

Les baux conclus par l'opérateur immobilier sont opposables de plein droit au titulaire d'un droit réel principal.

§3. A dater de la conclusion du bail visé au paragraphe 2, l'opérateur immobilier perçoit le loyer et le reverse au titulaire du droit réel principal, après déduction de tous les frais engendrés, directement ou indirectement, par la gestion.

§4. L'opérateur immobilier agit en lieu et place du titulaire d'un droit réel principal pour solliciter, le cas échéant, l'obtention d'un permis de location conformément à l'article 10.

§5. Au cours de la gestion, l'opérateur immobilier informe le titulaire d'un droit réel principal des actes essentiels de la gestion. Le relevé des frais engendrés directement ou indirectement par la gestion est envoyé semestriellement au titulaire d'un droit réel principal. ».

### **Art. 35.**

Dans la même sous-section 1<sup>ère</sup>, il est inséré un article 82/4 rédigé comme suit:

« Art. 82/4. §1<sup>er</sup>. A tout moment, par envoi recommandé à l'opérateur immobilier, le titulaire d'un droit réel principal peut demander de reprendre la gestion de son logement à la condition d'avoir remboursé au préalable le solde de l'ensemble des frais exposés, directement ou indirectement, par l'opérateur immobilier pour la gestion. Cette reprise de gestion peut intervenir au plus tôt dans les soixante jours de l'envoi du courrier recommandé.

§2. En cas de reprise du bien par le titulaire d'un droit réel principal, celui-ci est subrogé de plein droit dans les droits et obligations de l'opérateur immobilier en ce qui concerne sa relation contractuelle avec le locataire. ».

**Art. 36.**

Dans le titre II, chapitre VI, section 2, du même Code, il est inséré une sous-section 2 intitulée « Sous-section 2 - De la procédure de prise en gestion judiciaire » comprenant les articles 83 et 84.

**Art. 37.**

Dans l'article 83 du même Code, modifié par le décret du 20 juin 2005, le paragraphe 1<sup>er</sup> est remplacé par ce qui suit:

« §1<sup>er</sup>. Dans le cas visé à l'article 82/1, l'opérateur immobilier met le titulaire d'un droit réel principal en demeure d'occuper ou de louer son bien, après avoir, le cas échéant, réalisé les travaux nécessaires à sa mise en location et les travaux requis pour le rendre compatible avec les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées aux articles 3 et 4 *bis* dans le délai qu'il fixe et qui ne peut pas être inférieur à six mois, à moins que le bien ait fait l'objet d'une vente dans ce même délai.

La mise en demeure visée à l'alinéa 1<sup>er</sup>, indique expressément l'intention de l'opérateur immobilier de saisir le juge de paix en vue d'obtenir la gestion provisoire du bien à l'expiration du délai qu'il a fixé.

Les dispositions de la présente sous-section sont intégralement reproduites au verso de la mise en demeure visée à l'alinéa 1<sup>er</sup>. ».

**Art. 38.**

Dans le titre II, chapitre VI, du même Code, il est inséré une section 2/1 intitulée

« Section 2/1 De l'information des communes ».

**Art. 39.**

Dans la section 2/1, insérée par l'article 38, il est inséré un article 84/1 rédigé comme suit:

« Art. 84/1. Les opérateurs immobiliers communiquent au collège communal concerné au moins une fois par an, à la date fixée par celui-ci ou, à défaut, le 30 décembre:

1° la liste des logements pour lesquels il a été fait application des dispositions des sections 1/1 et 2;

2° pour chaque logement, le résultat des procédures initiées en application des dispositions des sections 1/1 et 2. ».

**Art. 40.**

Dans le titre II, chapitre VI, même Code, il est inséré une section 4 intitulée

« Section 4 De l'infraction administrative de maintien d'un bien en état d'inoccupation ».

**Art. 41.**

Dans la section 4 insérée par l'article 40, il est inséré un article 85 *ter* rédigé comme suit:

« Art. 85 *ter*. §1<sup>er</sup>. Constitue une infraction administrative le fait, pour le titulaire d'un droit réel principal, de maintenir un logement inoccupé, au sens de l'article 80 sans justifier l'inoccupation du logement par des raisons légitimes, des raisons indépendantes de sa volonté ou un cas de force majeure.

§2. Les agents de l'administration désignés par le collège communal ou le Gouvernement, ont qualité pour rechercher et constater par procès-verbal les infractions décrites au paragraphe 1<sup>er</sup>, soit d'initiative, soit sur plainte. Aucun acte de procédure ne peut être posé et aucune décision ne peut être prise en application de l'article 85 *ter* durant l'application des règles prévues aux sections 1/1 et 2.

Les agents désignés en exécution de l'alinéa 1<sup>er</sup>, peuvent visiter le logement entre huit heures et vingt heures après qu'un avertissement préalable des personnes visées au paragraphe 1<sup>er</sup> a été envoyé par envoi recommandé au moins une semaine avant la date effective de la visite sur les lieux.

Au cas où la visite n'a pas pu se réaliser à défaut pour les personnes visées au paragraphe 1<sup>er</sup> d'y donner

leur consentement, les agents désignés par le collège communal ou le Gouvernement peuvent pénétrer d'office dans le logement uniquement avec l'autorisation préalable du tribunal de police.

§3. Lorsqu'une telle infraction est constatée, le collège communal adresse à l'auteur présumé une copie du procès-verbal visé au paragraphe 2, alinéa 1<sup>er</sup>, et un avertissement le mettant en demeure d'y mettre fin dans les six mois. La preuve qu'il a mis fin à l'infraction ou que le logement n'est pas inoccupé est apportée par toutes voies de droit dans les meilleurs délais et en tout cas endéans le délai de six mois précité.

L'avertissement est notifié par envoi recommandé à la poste avec accusé de réception. Il mentionne:

- 1° le fait imputé et la disposition légale enfreinte;
- 2° le délai dans lequel il doit être mis fin à l'infraction;
- 3° la sanction administrative encourue;
- 4° qu'en cas de non-paiement éventuel des amendes infligées, il peut être procédé à la vente publique du logement;
- 5° une explication brève des mécanismes du droit de gestion publique et de la prise en gestion par un opérateur immobilier tels que prévus par le présent chapitre;
- 6° les voies et délais de recours.

§4. L'infraction prévue au paragraphe 1<sup>er</sup> fait l'objet d'une amende administrative s'élevant à un montant de deux cent euros par mètre courant de la plus longue façade multiplié par le nombre de niveaux autres que les sous-sols et les combles non aménagés que comporte le logement.

En cas de bâtiment partiellement inoccupé, l'amende est calculée en divisant celle qui serait due pour le bâtiment entier par le nombre de niveaux qu'il comprend, sous-sols et combles non aménagés compris, et en multipliant le résultat obtenu par le nombre de niveaux présentant un état d'inoccupation.

Chaque année, le Gouvernement indexe le montant visé à l'alinéa 1<sup>er</sup>.

L'amende est multipliée par le nombre d'année suivant la première constatation, compte non tenu des années durant lesquelles une éventuelle interruption d'inoccupation d'au moins trois mois peut être établie.

Après expiration du délai visé au paragraphe 3, le collège communal inflige l'amende administrative, après que l'auteur présumé a été mis en demeure de présenter ses moyens de défense par le fonctionnaire désigné par le collège communal.

§5. L'amende est recouvrée et poursuivie par le directeur financier de la commune. Le produit des amendes est perçu par la commune.

À défaut de cautionnement auprès de la Caisse des Dépôts et consignations, le paiement de l'amende administrative est garanti par une hypothèque légale sur le logement, objet de l'infraction, au profit de la commune concernée. Cette garantie s'étend à la créance résultant de l'avance du coût des formalités hypothécaires. L'inscription, le renouvellement, la réduction et la radiation totale ou partielle sont opérés conformément aux dispositions prévues par la législation relative aux hypothèques.

Lorsque le contrevenant demeure en défaut de s'exécuter volontairement, il est procédé, prioritairement à toute autre voie d'exécution forcée, à la vente publique du logement, objet de l'infraction. ».

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

Dans la même section, il est inséré un article 85 *quater* rédigé comme suit:

« Art. 85 *quater* .Le contrevenant dispose d'un recours suspensif, adressé par pli recommandé à la poste, auprès du Gouvernement ou de son délégué dans le mois de la notification de la décision lui infligeant une amende administrative. Le Gouvernement ou son délégué se prononce dans les soixante jours à dater de la réception du recours. Le défaut de décision dans ce délai est réputé constituer une décision infirmant celle relative à l'imposition de l'amende. ».

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

Dans le titre II, chapitre VI, du même Code, il est inséré une section 5 intitulée

« Section 5 Du rapport des autorités communales au Gouvernement ».

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

Dans la section 5 insérée par l'article 43, il est inséré un article 85 *quinquies* rédigé comme suit:

« Art. 85 *quinquies* .Pour le 30 juin de chaque année, le collège communal adresse un rapport quantitatif et qualitatif sur l'application des dispositions du présent chapitre. Le Gouvernement fixe le contenu de ce rapport. ».

**Art. 45.**

Dans le titre II, chapitre VI, du même Code, il est inséré une section 6 intitulée

« Section 6 De la cessation ».

**Art. 46.**

Dans la section 6 insérée par l'article 45, il est inséré un article 85 *sexies* rédigé comme suit:

« Art. 85 *sexies* .Le président du tribunal de première instance statuant comme en référé peut ordonner, à la demande des autorités administratives, ou d'une association ayant pour objet la défense du droit au logement et jouissant de la personnalité civile pour autant qu'elle soit agréée par le Gouvernement selon des critères qu'il détermine, que le propriétaire ou le titulaire d'un droit réel principal sur le logement inoccupé au sens de l'article 80 ou, dans l'hypothèse d'un logement qui a fait l'objet d'un droit de gestion au sens du présent chapitre, l'opérateur immobilier concerné, prenne toute mesure utile afin d'en assurer l'occupation dans un délai raisonnable. ».

**Art. 47.**

Dans le titre II, il est ajouté un chapitre VII intitulé

« Chapitre VII Du bail glissant et de l'habitat solidaire ».

**Art. 48.**

Dans le chapitre VII inséré par l'article 47, il est inséré un article 85 *septies* rédigé comme suit:

« Art. 85 *septies* .Le Gouvernement arrête la liste des opérateurs immobiliers autorisés à conclure des baux glissants.

Sans préjudice des règles du Code civil, le contrat de bail glissant est établi dans un écrit contenant l'identité des parties au contrat, les objectifs à atteindre par le locataire au terme de l'accompagnement social, une clause de cession expresse du bail.

Le Gouvernement définit les modalités de conclusion du bail glissant, sa durée, les modalités d'évaluation de l'accompagnement social et les modalités de cession du bail. ».

**Art. 49.**

Dans le chapitre VII inséré par l'article 44, il est inséré un article 85 *octies* rédigé comme suit:

« Art. 85 *octies* .Selon les modalités qu'il détermine, le Gouvernement peut octroyer un label « Habitat solidaire de qualité » aux habitats solidaires répondant aux critères de qualité définis par le Gouvernement. ».

**Art. 50.**

Dans l'article 88 du même Code, les modifications suivantes sont apportées:

1° dans le paragraphe 2, 6°, les mots « visées aux articles 54 à 77 » sont remplacés par les mots « accordées en vertu du présent Code »;

2° dans le paragraphe 2, 7°, les mots « à l'article 7, alinéas 8 à 14 » sont remplacés par les mots « à l'article 7 *bis* »;

3° dans le paragraphe 3, l'alinéa 1<sup>er</sup> est remplacé par ce qui suit:

« La Société soutient les sociétés de logement de service public, les pouvoirs locaux et les régies communales autonomes par une assistance technique, juridique et financière. Dans le cadre de la mise en œuvre de leurs projets immobiliers, la Société rend son rapport technique et juridique dans les 30 jours de la réception de la demande écrite. Ce délai peut être prorogé de 15 jours à la demande de la Société. ».

**Art. 51.**

Dans l'article 94 du même Code, le paragraphe 3 abrogé par le décret du 15 mai 2003, est rétabli dans la rédaction suivante:

« §3. Le présent article n'est pas applicable aux logements d'utilité publique gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés, sur lesquels elles ont un droit réel et n'ayant pas fait l'objet:

1° d'une aide publique accordée en vertu du présent Code sauf autorisation du Gouvernement ou de son délégué s'agissant d'aide à l'équipement, au rééquipement, à l'aménagement et au réaménagement des équipements;

2° pour l'acquisition ou la construction d'un financement public indirect via des recettes locatives perçues pour des logements ayant fait l'objet d'une aide publique. ».

#### **Art. 52.**

Dans l'article 131 du même Code, les modifications suivantes sont apportées:

a) dans le 1°, le 2° *bis* et le 6°, les mots « selon les modalités et aux conditions fixées par le Gouvernement, après avis de la Société wallonne du Logement » et dans le 1° *bis*, les mots « selon les modalités fixées par le Gouvernement » sont à chaque fois abrogés;

b) dans le 1°, les mots « logements sociaux et de logements sociaux assimilés, adaptés ou adaptables, d'insertion et de transit » sont remplacés par les mots « logements d'utilité publique »;

c) dans le 1° *bis*, les mots « logement social, adapté ou adaptable, d'insertion et de transit » sont remplacés par les mots « logement d'utilité publique »;

d) le 3° est remplacé par ce qui suit:

« 3° la vente:

a) d'immeubles dont elle est propriétaire;

b) de logements mis en location ou ayant fait l'objet d'une mise en location, dont elle est propriétaire et ayant fait l'objet d'une aide publique accordée en vertu du présent Code et situés sur un terrain dont la société est propriétaire, dans les conditions suivantes:

I. après la durée minimale d'affectation publique de neuf ans;

II. après estimation du prix du logement sollicitée auprès du Comité d'acquisition d'immeuble, d'un notaire, d'un géomètre-expert immobilier inscrit au tableau tenue par le conseil fédéral des géomètres-expert ou d'un architecte inscrit à l'ordre des architectes;

III. après fixation du prix par la société à un montant ne pouvant être inférieur au montant estimé et supérieur à cent dix pourcent du montant estimé;

IV. avec condition résolutoire d'occupation du bien par l'acquéreur pendant une durée minimale de dix années.

Lorsque le logement est occupé et que le locataire occupant le logement, non titulaire d'un droit réel sur un autre logement, a manifesté son intérêt d'acheter le logement, la société ne peut refuser de vendre que si:

1° soit, après autorisation du Gouvernement ou de son délégué, la vente de logements met gravement en péril la situation financière de la société. L'autorisation délivrée est valable pour une durée d'un an;

2° soit la durée d'occupation par le locataire est inférieure à six ans;

3° soit le taux de logement public de la commune sur laquelle se trouve le bien est inférieur à cinq pour cent;

4° soit, après accord du Gouvernement ou de son délégué, aucune aide de la Région n'a été accordée à la société ayant procédé à la vente du logement en vue de lui permettre la reconstitution de son patrimoine.

La société conditionne la vente à l'apurement préalable des éventuelles dettes du locataire candidat-acheteur envers la société ou à la compensation de ces dettes dans le prix de la vente.

Le Gouvernement wallon fixe des conditions particulières à la vente des logements lorsque la vente conduit à la création d'une copropriété. En l'absence de ces conditions, la société peut refuser la vente.

Le produit de la vente des logements est affecté prioritairement au remboursement des emprunts contractés pour le financement du logement concerné. »;

e) le 8° *bis* est abrogé;

f) il est complété par un alinéa 2 rédigé comme suit:

« Le Gouvernement peut fixer les conditions et modalités de mise en œuvre du présent article, après avis de la Société wallonne du Logement. ».

#### **Art. 53.**

Dans l'article 131 *bis*, les mots « logements sociaux, adaptés ou adaptables, d'insertion et de transit » sont remplacés par « logements d'utilité publique gérés par la société ».

**Art. 54.**

L'article 132 du même Code, modifié en dernier lieu par le décret du 16 mai 2013, est remplacé par ce qui suit:

« Art. 132. Tout pouvoir public relevant du champ d'activité de la société, tout centre d'insertion socioprofessionnelle agréé en vertu du décret du 10 juillet 2013 relatif aux centres d'insertion socioprofessionnelle ou tout organisme à finalité sociale, peut prendre en location un logement d'utilité publique, géré par une société de logement de service public afin de le mettre à disposition, sous sa seule responsabilité, d'un ménage de catégorie 1 et 2.

Le Gouvernement peut fixer les conditions, les modalités de mise en œuvre du présent article et fixe un pourcentage maximal du nombre de logements d'utilité publique pouvant être pris en location. ».

Cet article entrera en vigueur le 1er janvier 2018 (voyez l'article [78, al. 2](#) ).

**Art. 55.**

Dans l'article 135 du même Code, modifié en dernier lieu par le décret du 16 mai 2013, les modifications suivantes sont apportées:

1° dans le 1° du paragraphe 1<sup>er</sup>, les mots « notamment le produit de la vente d'un bien immobilier » sont supprimés;

2° le paragraphe 2 est remplacé par ce qui suit:

« §2. Les conditions de mise à disposition des moyens financiers d'une société sont définies par le Gouvernement après avis de la Société wallonne du Logement »;

3° le paragraphe 3 est remplacé par ce qui suit:

« §3. Le Gouvernement peut fixer les modalités et conditions selon lesquelles la société verse à la Société wallonne du Logement des contributions financières. ».

**Art. 56.**

Dans l'article 154 du même Code, modifié en dernier lieu par le décret du 16 mai 2013, les modifications suivantes sont apportées:

1° dans l'alinéa 2, le mot « jeune » est remplacé par le mot « âgé »;

2° dans l'alinéa 5, les mots « pour un mandat de cinq ans » sont insérés entre les mots « et les membres » et les mots « . Cette commission comprend ».

**Art. 57.**

Dans l'article 156, alinéa 2 du même Code, modifié par le décret du 9 février 2012, les mots « le logement social, adapté ou adaptable, d'insertion ou de transit, » sont remplacés par les mots « les logements d'utilité publique gérés par la société ».

**Art. 58.**

Dans l'article 158 du même Code, remplacé par le décret du 20 juillet 2005 et modifié par le décret du 30 mars 2006, les modifications suivantes sont apportées:

1° le paragraphe 2 est abrogé;

2° dans le paragraphe 3, devenu paragraphe 2, l'alinéa 1<sup>er</sup> est remplacé par ce qui suit:

« Le Conseil d'administration évalue, selon les critères et modalités déterminés par le Gouvernement, la réalisation des objectifs du contrat d'objectifs visé à l'article 162, au regard des moyens attribués et du rapport de suivi établi annuellement par le directeur-gérant. Il entend le directeur-gérant. ».

**Art. 59.**

Dans l'article 158 *quinquies* du même Code, inséré par le décret du 9 mars 2012, les mots « visé à l'article 1<sup>er</sup>, 11° *ter* » sont abrogés.

**Art. 60.**

L'article 160 du même Code est complété par les mots « et approuvées par le Gouvernement ».

#### **Art. 61.**

L'article 162 du même Code, abrogé par le décret du 15 mai 2003, rétabli par le décret du 20 juillet 2005 et modifié par le décret du 30 mars 2006 est remplacé par ce qui suit:

« Art. 162.§1<sup>er</sup>. Sur la proposition de la Société wallonne du Logement, le Gouvernement fixe les conditions d'élaboration, d'exécution et d'évaluation des contrats d'objectifs, à passer entre la Société wallonne du Logement et la société.

Le contrat d'objectifs fait référence aux matières suivantes: administrative, financière, immobilière, locative, sociale, ressources humaines, gouvernance, communication et information. Le contrat d'objectifs est arrêté par le Conseil d'administration de la société, qui le soumet ensuite pour approbation à la Société wallonne du Logement.

§2. Les contrats d'objectifs sont établis pour une période de cinq ans et sont évalués annuellement. ».

#### **Art. 62.**

L'article 164 du même Code, modifié en dernier lieu par le décret du 16 mai 2013, est remplacé par ce qui suit:

« Art. 164.§1<sup>er</sup>. La société transmet, à la Société wallonne du Logement, dans les 15 jours de leur adoption, les décisions, accompagnées de leurs pièces justificatives, portant sur l'attribution des marchés publics de travaux, de fournitures et de services d'un montant H.T.V.A. excédant ceux repris au tableau figurant à l'article L3122-3, 4°, du Code de la démocratie locale et de la décentralisation, tous lots confondus et sur toute la durée du marché.

La Société wallonne du Logement peut annuler tout ou partie de la décision d'attribution par laquelle une société viole la loi ou blesse l'intérêt général, dans les trente jours de la réception du dossier complet, en ce compris la décision d'attribution.

§2. Les délais visés au paragraphe 1<sup>er</sup> sont prolongés de quinze jours durant les mois de juillet, août et décembre. La Société wallonne du Logement peut proroger ces mêmes délais, de quinze jours, dans les conditions arrêtées par le Gouvernement.

§3. Après la réception provisoire d'un marché de travaux, la Société soumet à la Société wallonne du Logement pour approbation les décomptes du marché. La Société wallonne du Logement vérifie la conformité de ceux-ci et la justification des sommes utilisées. Elle rédige un bilan final de l'opération immobilière.

§4. Par décision motivée, sur la base de bilans finaux des opérations immobilières de la société, du résultat de l'audit réalisé au sein de la société, des décisions d'annulation de marchés publics prises conformément à l'article 164, 1<sup>er</sup>, le Conseil d'administration de la Société wallonne du Logement peut soumettre au Gouvernement la proposition de contraindre la société, pendant une durée déterminée, de soumettre les décisions portant sur l'attribution de ses marchés à une tutelle d'approbation exercée par la Société wallonne du Logement.

Le Gouvernement prend sa décision dans un délai de 30 jours francs à dater de la notification de cette proposition.

Préalablement, le Conseil d'administration de la Société wallonne du Logement entend les représentants mandatés par la société. ».

Cet article entrera en vigueur à une date fixée par le Gouvernement wallon (voyez l'article [78, al. 1er](#)).

#### **Art. 63.**

Dans l'article 166, §1<sup>er</sup>, 4°, du même Code, les mots « et de l'intérêt général » sont abrogés.

#### **Art. 64.**

Dans l'article 168, §1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, et §2, du même Code, les mots « et à l'intérêt général » sont à chaque fois abrogés.

#### **Art. 65.**

Dans l'article 172 du même Code, les mots « de locataires en état de précarité et à revenus modestes » sont remplacés par les mots « de ménages locataires de catégorie 1 et 2 ».



**Art. 66.**

Dans l'article 175.17, §2, 9°, du même Code, inséré par le décret du 15 mai 2003, les mots « à des ménages en état de précarité, à revenus modestes ou à revenus moyens » sont remplacés par les mots « à des ménages de catégorie 1, 2 ou 3 ».

**Art. 67.**

Dans l'article 179 du même Code, modifié pour la dernière fois par le décret du 9 février 2012, les modifications suivantes sont apportées:

- a) dans le 1°, les mots « aux familles nombreuses de revenus moyens, modestes ou en état de précarité » sont remplacés par les mots « aux familles nombreuses de catégorie 1, 2 ou 3 »;
- b) dans le 2°, les mots « aux familles nombreuses de revenus modestes ou en état de précarité » sont remplacés par les mots « aux familles nombreuses de catégorie 1 ou 2 ».

**Art. 68.**

Dans l'article 187, §2, du même Code, modifié pour la dernière fois par le décret du 9 février 2012, les mots « de logements sociaux, de logements sociaux assimilés, d'insertion et de transit » sont remplacés par les mots « de logements d'utilité publique ».

**Art. 69.**

Dans le paragraphe 1<sup>er</sup> de l'article 193 du même Code, modifié par le décret du 16 mai 2013, les modifications suivantes sont apportées:

- 1° dans l'alinéa 1<sup>er</sup>, les mots « ménages en état de précarité ou à revenus modestes ou moyens » sont remplacés par les mots « ménages de catégorie 1, 2 ou 3 »;
- 2° l'alinéa 2 est complété par les mots « notamment via la conclusion d'un bail glissant »;
- 3° dans l'alinéa 4, les mots « des ménages à revenus moyens » sont remplacés par les mots « des ménages de catégorie 3 ».

**Art. 70.**

Dans l'article 198, 2° du même Code, modifié par le décret du 15 mai 2003, les mots « aux ménages en état de précarité » sont remplacés par les mots « aux ménages de catégorie 1 ».

**Art. 71.**

L'article 200/1 du même Code, tel que modifié par le décret du 9 février 2012, est remplacé par ce qui suit:

« §1<sup>er</sup>. Il est institué un Comité d'audit au sein de la Société wallonne du Logement, un Comité d'audit au sein de la Société wallonne de Crédit social et un Comité d'audit au sein du Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le rapport d'audit final est présenté au Comité d'audit de la Société wallonne de Crédit social et est ensuite communiqué au Conseil d'administration de la Société wallonne de Crédit social.

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

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

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

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

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

La convention est approuvée par le Gouvernement.

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

Cet article entrera en vigueur à une date fixée par le Gouvernement wallon (voyez l'article [78. al. 1er](#)).

#### **Art. 72.**

L'article 208 du même Code, inséré par le décret du 30 avril 2009, est abrogé.

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

Les permis de location délivrés avant l'entrée en vigueur du présent décret restent valables jusqu'à leur échéance.

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

Les articles 11, 15, 21, 22 et 23 ne sont pas applicables aux demandes d'aides introduites avant l'entrée en vigueur du présent décret. Ces demandes d'aides sont traitées conformément aux dispositions applicables avant l'entrée en vigueur du présent décret.

Les aides octroyées en exécution de l'alinéa 1<sup>er</sup> et avant l'entrée en vigueur des articles 11, 15, 21, 22 et 23 restent acquises et liquidées conformément aux dispositions applicables avant l'entrée en vigueur du présent décret.

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

Le comité consultatif des locataires et des propriétaires reste constitué conformément à l'article 154 du présent Code tel qu'il était d'application avant l'entrée en vigueur du présent décret, jusqu'au terme de la législature communale 2013-2018.

**Art. 76.**

Les contrats d'objectifs conclus entre la Société wallonne du Logement et la société conformément à l'article 162 du présent Code tel qu'il était applicable avant l'entrée en vigueur du présent décret, restent valables jusqu'à l'arrivée de leur terme de cinq ans.

La première évaluation annuelle prévue par l'article 61 a lieu dans les six mois de l'entrée en vigueur du présent décret.

**Art. 77.**

L'article 1<sup>er</sup> du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable tel qu'il était d'application avant l'entrée en vigueur du présent décret continue à s'appliquer aux dispositions réglementaires existantes au jour de l'entrée en vigueur du présent décret jusqu'à leur modification par le Gouvernement wallon.

**Art. 78.**

Le présent décret entre en vigueur le dixième jour qui suit sa publication au *Moniteur belge* à l'exception de l'article 62 et de l'article 71 qui entrent en vigueur à une date fixée par le Gouvernement.

Par dérogation à l'alinéa 1<sup>er</sup>, les articles 5 et 54 du présent décret entrent en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2018.

Dispositions transitoires

Promulguons le présent décret, ordonnons qu'il soit publié au *Moniteur belge* .  
Namur, le 01 juin 2017.

Le Ministre-Président,

P. MAGNETTE

Le Ministre des Travaux publics, de la Santé, de l'Action sociale et du Patrimoine,

M. PREVOT

Le Ministre de l'Économie, de l'Industrie, de l'Innovation et du Numérique,

J.-Cl. MARCOURT

La Ministre de l'Emploi et de la Formation,

E. TILLIEUX

Le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du Territoire, de la Mobilité et des Transports et du Bien-être animal,

C. DI ANTONIO

Le Ministre du budget, de la Fonction publique, de la Simplification administrative et de l'Énergie,

Ch. LACROIX

Le Ministre des Pouvoirs locaux, de la Ville et du Logement,

P-Y. DERMAGNE

Le Ministre de l'Agriculture, de la Nature, de la Ruralité, du Tourisme et des Aéroports, délégué à la Représentation à la Grande Région,

R. COLLIN