

Code wallon du Logement et de l'habitat durable

Titre premier :	Dispositions générales.....	4
Chapitre premier :	Définitions	4
Chapitre II :	Des objectifs.....	7
Titre II :	Des instruments de la politique régionale du logement	7
Chapitre premier :	Des critères applicables au logement	7
Section première :	De la fixation des critères de salubrité et de surpeuplement	
Section première bis :	De la sécurité contre les risques d'incendie des logements et contre l'intoxication par le monoxyde de carbone	
Section 2 :	Du respect des critères	
Section 3 :	Des prescriptions particulières aux logements collectifs et aux petits logements individuels, loués ou mis en location	
Section quatre :	Du Fonds régional pour le relogement	
Chapitre I bis :	Des critères de l'habitat durable.....	11
Chapitre II :	Des aides aux personnes physiques	11
Section première :	Des opérations subsidiables	
Section 2 :	Des formes d'aides	
Section 3 :	De la durée, des conditions d'octroi et de calcul des aides.	
Section 4 :	De la procédure	
Chapitre III :	Des aides aux personnes morales autres que les sociétés de logement de service public.....	14
Section première :	Des aides au logement	
Sous-section première :	Des catégories d'aide	
Sous-section 2 :	Des conditions d'octroi et du calcul des aides	
Sous-section 3 :	De la procédure	
Section 2 :	Des aides à l'équipement d'ensembles de logements	
Sous-section première :	Des aides à l'équipement	
Sous-section 2 :	Des conditions d'octroi et du calcul des aides	
Sous-section 3 :	De la procédure	
Chapitre IV :	Des aides aux sociétés de logement de service public	19
Section première :	Des aides au logement	
Sous-section première :	Des catégories d'aide	
Sous-section 2 :	Des conditions d'octroi et du calcul des aides	
Sous-section 3 :	De la procédure	
Section 2 :	Des aides à l'équipement	
Sous-section première :	Des aides à l'équipement	
Sous-section 2 :	Des conditions d'octroi et du calcul des aides	
Sous-section 3 :	De la procédure	
Chapitre IV bis :	Des aides au partenariat.....	23

Chapitre V :	Dispositions particulières relatives aux noyaux d'habitat et à certaines zones spécifiques	24
Chapitre VI :	De la lutte contre l'inoccupation des logements.....	24
Section première :	De la phase amiable	
Section 2 :	De la procédure judiciaire	
Section 3 :	Des conditions d'octroi des aides et de la mise en gestion	
Titre III :	Des acteurs de la politique régionale du logement	26
Chapitre premier :	De la Société wallonne du logement	26
Section première :	Généralités	
Section 2 :	Des missions	
Section 3 :	Des moyens d'action	
Section 4 :	De l'accès au logement	
Section 5 :	Des ressources	
Section 6 :	De la structure et du fonctionnement	
Sous-section première :	De l'assemblée générale	
Sous-section 2 :	Du conseil d'administration	
Sous-section 3 :	De la direction	
Sous-section 4 :	Du comité d'orientation de la Société	
Section 7 :	Du contrat de gestion	
Section 8 :	Du Comité de gestion financière et des contrôles	
Sous-section première :	Du comité de gestion financière	
Sous-section 2 :	Des commissaires du Gouvernement	
Sous-section 3 :	Du contrôle révisoral	
Section 9 :	Du budget, de la comptabilité, des programmes d'investissements	
Section 10 :	Du personnel	
Chapitre II :	Des sociétés de logement de service public	33
Section première :	Des missions et moyens d'action	
Section 2 :	De la structure des sociétés de logement de service public	
Sous-section première :	Du capital	
Sous-section 2 :	Du champ d'activités territorial, des fusions et des restructurations	
Sous-section 3 :	De l'assemblée générale	
Sous-section 4 :	Du conseil d'administration et des autres organes de gestion	
Sous-section 5 :	Des comités consultatifs des locataires et des propriétaires	
Sous-section 6 :	Du directeur-gérant	
Sous-section 7 :	Du personnel	
Sous-section 8 :	Du contrôle des recettes et des dépenses	
Section 2bis :	Des contrats d'objectifs	
Section 3 :	De la tutelle administrative	
Sous-section première :	De la tutelle	
Sous-section première bis :	De la réalisation d'audits	
Sous-section 2 :	Du commissaire	
Sous-section 3 :	Du plan de gestion	
Section 3bis :	De la chambre de recours	
Section 4 :	Du Fonds régional de solidarité	
Section 5 :	Des sanctions	
Section 6 :	Du comité d'accompagnement et de suivi des commissaires spéciaux	

Chapitre III :	De la Société wallonne du crédit social et des Guichets du crédit social.....	51
Section première :	De la Société wallonne du crédit social	
Sous-section première :	Généralités	
Sous-section 2 :	Des missions de service public, des tâches de service public et des moyens d'actions de la Société	
Sous-section 3 :	Des ressources	
Sous-section 4 :	Des organes de la Société	
Sous-section 5 :	Du personnel de la Société	
Sous-section 6 :	Du contrôle de la Société	
Sous-section 7 :	Du contrat de gestion	
Section 2 :	Des Guichets du crédit social	
Sous-section première :	Généralités	
Sous-section 2 :	Du contrôle des Guichets	
Sous-section 3 :	Des sanctions	
Sous-section 4 :	De la perte de l'agrément	
Chapitre IV :	Du Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie	60
Section première :	Généralités	
Section 2 :	Du contrat de gestion	
Section 3 :	Du financement	
Section 4 :	De l'administration et du contrôle	
Section 5 :	Du comité d'orientation du Fonds	
Chapitre V :	Des communes	63
Chapitre VI :	Des organismes à finalité sociale	65
Section première :	Dispositions communes	
Section 2 :	Des dispositions spécifiques aux agences immobilières sociales	
Section 3 :	Des dispositions spécifiques aux régies des quartiers	
Section 4 :	Des dispositions spécifiques aux associations de promotion du logement	
Chapitre VII :	Du Conseil supérieur du logement.....	67
Titre IIIbis :	De l'audit des acteurs locaux de la politique du logement	68
Titre IV :	Dispositions administratives et pénales	69
Titre V :	Dispositions finales	71
Titre VI :	Disposition interprétative.....	71
Titre VII :	Mise en œuvre des dispositions de la Directive 2006/123/CE du Parlement européen et du Conseil du 12 décembre 2006 relative aux services dans le marché intérieur.....	72
Dispositions abrogatoires, transitoires et finales		72

Article 1^{er}

Au sens du présent Code, on entend par:

- 1°- bâtiment: l'immeuble bâti affecté ou non au logement;
- 1°bis- habitat durable : lieu de vie salubre, proche de services et d'équipements, qui réunit les conditions matérielles nécessaires, d'une part, à une appropriation d'un logement par l'occupant notamment en termes d'accessibilité et d'adaptabilité et, d'autre part, à une maîtrise du coût de l'occupation via l'efficience énergétique et les matériaux utilisés;
- 2°- noyau d'habitat : parties de territoire concernées par le développement de l'habitat dont le périmètre est déterminé par le Gouvernement wallon;
- 3°- logement: le bâtiment ou la partie de bâtiment structurellement destiné à l'habitation d'un ou de plusieurs ménages;
- 4°- logement individuel: le logement dont les pièces d'habitation et les locaux sanitaires sont réservés à l'usage individuel d'un seul ménage;
- 5°- petit logement individuel: le logement individuel dont la superficie habitable ne dépasse pas 28 m²;
- 6°- logement collectif: le logement dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages;
- 7°- logement d'insertion: le logement créé grâce à une subvention de la Région et destiné à l'hébergement de ménages en état de précarité;
- 8°- logement de transit: le logement créé grâce à une subvention de la Région, destiné à l'hébergement temporaire de ménages en état de précarité ou de ménages privés de logement pour des motifs de force majeure;
- 9°- logement social: le logement sur lequel une personne morale de droit public est titulaire de droits réels et destiné à l'habitation de ménages en état de précarité ou disposant de revenus modestes ou moyens lors de leur entrée dans les lieux.
Les ménages visés à l'alinéa qui précède ne peuvent, durant la période de l'occupation, détenir un logement en pleine propriété ou en usufruit, (sauf s'il s'agit d'un logement non améliorable, inhabitable ou inadapté, ou dans des cas spécifiques.
Le Gouvernement fixe les modalités de mise en œuvre de l'alinéa qui précède;
- 10°- logement social assimilé: le logement, à l'exclusion du logement social, géré, mis en location ou financé par un opérateur immobilier, dans le cadre de la politique sociale développée par la Région;
- 11°- supprimé
- 11°bis- logement social accompagné : logement social occupé par un ménage visé au 31°bis;
- 11°ter- accompagnement social : ensemble des moyens mis en œuvre par les acteurs sociaux, pour aider les occupants d'un logement loué par un opérateur immobilier afin qu'ils puissent s'insérer socialement dans le cadre de vie, utiliser leur logement de manière adéquate, comprendre et respecter leurs devoirs contractuels, accéder à une aide adaptée à leur situation et à leurs besoins, auprès des services existants dans le secteur de l'aide à la personne et de l'action sociale, et de manière plus spécifique :
 - pour les logements de transit, obtenir une aide dans la recherche active d'un autre logement dans les délais compatibles avec leur situation, la mise en ordre de leur situation administrative et sociale, la constitution d'une garantie locative;
 - pour les logements d'insertion, bénéficier d'un accompagnement utilisant le logement comme facteur de stabilisation
- 12°- logement salubre: le logement qui respecte les critères minimaux de salubrité fixés par le Gouvernement;
- 13°- logement améliorable: le logement qui ne respecte pas les critères minimaux de salubrité fixés par le Gouvernement mais qui deviendrait salubre, moyennant l'exécution de travaux appropriés dont le coût et l'ampleur ne dépassent pas les limites fixées par le Gouvernement;
- 14°- logement non améliorable: le logement qui ne respecte pas les critères minimaux de salubrité fixés par le Gouvernement et qui exige, pour devenir salubre, des travaux dont le coût et l'ampleur dépassent les limites fixées par le Gouvernement;
- 15°- logement inhabitable: le logement qui ne respecte pas les critères minimaux de salubrité fixés par le Gouvernement et dont l'occupation met en péril la santé ou la sécurité de ses habitants;
- 16°- logement adapté : le logement dont la configuration permet une occupation adéquate par un ménage en raison du handicap d'un de ses membres, conformément aux critères fixés par le Gouvernement,
- 16°bis- logement accessible : logement dont les parkings, les voies d'accès, les portes, les couloirs, les cages d'escalier, le niveau des locaux et les ascenseurs répondent aux caractéristiques techniques issues du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie, que le Gouvernement détermine;
- 16°ter- logement adaptable : logement accessible pouvant être aisément transformé en logement adapté aux besoins spécifiques d'une personne à mobilité réduite de manière à lui permettre d'y circuler et d'en utiliser toutes les fonctions de manière autonome, conformément aux critères fixés par le Gouvernement;

- 17°- logement surpeuplé: le logement dont la structure est inadéquate ou dont la dimension est trop petite en raison de la composition du ménage, conformément aux critères arrêtés par le Gouvernement;
- 18°- logement sous-occupé: le logement dont la structure est inadéquate ou dont la dimension est trop grande en raison de la composition du ménage, conformément aux critères arrêtés par le Gouvernement;
- 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;
- 19°- pièce: toute partie de logement aménagée en un local comportant une ou plusieurs ouvertures. Deux pièces séparées par une paroi comportant une ouverture d'une superficie supérieure à 4 m² peuvent, aux conditions fixées par le Gouvernement, être assimilées à une seule pièce;
- 19°bis- pièce d'habitation: toute pièce autre que les halls, couloirs, locaux sanitaires, caves, greniers non aménagés, annexes non habitables, garages, locaux à usage professionnel et locaux qui ne communiquent pas, par l'intérieur, avec le logement. Sont également exclus les locaux qui présentent une des caractéristiques suivantes:
- une superficie au sol inférieure à une limite fixée par le Gouvernement;
 - une largeur constamment inférieure à une limite fixée par le Gouvernement;
 - un plancher situé en sous-sol, dans les limites fixées par le Gouvernement;
 - une absence totale d'éclairage naturel;
- 20°- locaux sanitaires: les W.-C., salles de bains et salles d'eau;
- 21°- superficie utilisable: la superficie mesurée entre les parois intérieures des pièces d'habitation multipliée par un coefficient de hauteur calculé conformément aux critères fixés par le Gouvernement;
- 21°bis- superficie habitable : superficie utilisable multipliée par un coefficient d'éclairage calculé conformément aux critères fixés par le Gouvernement;
- 22°- superficie totale du logement: la superficie mesurée entre les parois intérieures du logement calculée conformément aux critères fixés par le Gouvernement, à l'exclusion des pièces définies par le Gouvernement;
- 22°bis- superficie utile du logement: la superficie au sol mesurée entre les parois intérieures du logement à l'exclusion des pièces définies par le Gouvernement;
- 23°- opérateur immobilier: un pouvoir local, une régie autonome, la Société wallonne du logement, une société de logement de service public, le Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie , une agence immobilière sociale ou une association de promotion du logement, la Société wallonne du Crédit social;
- 24°- construire: bâtir, faire bâtir ou acquérir un logement qui n'a jamais été occupé ou dont la construction du gros œuvre n'est pas achevée;
- 24°bis- créer : construire, réhabiliter ou restructurer;
- 25°- adapter: effectuer des travaux dont la nécessité ne résulte pas de l'existence d'une cause d'insalubrité, en vue de permettre une occupation adéquate d'un logement par un ménage dont un des membres est handicapé;
- 26°- réhabiliter: effectuer des travaux visant à supprimer une ou plusieurs causes d'insalubrité existantes dans un logement améliorable ou modifier un logement dont la dimension ou la structure est inadéquate en raison de la composition du ménage;
- 26°bis- conserver: effectuer des travaux visant au maintien en l'état d'un logement;
- 26°ter- améliorer: effectuer des travaux sur un logement visant à en accroître le confort, l'équipement, la sécurité ou la durabilité;
- 27°- restructurer: effectuer des travaux sur un bâtiment dont la vocation initiale n'est pas résidentielle afin d'y créer un logement ou modifier fondamentalement la structure d'un logement améliorable ou non améliorable;
- 28°- ménage: la personne seule ou plusieurs personnes unies ou non par des liens de parenté et qui vivent habituellement ensemble au sens de l'article 3 de la loi du 19 juillet 1991 relative aux registres de la population et aux cartes d'identité et modifiant la loi du 8 août 1983 organisant un registre national des personnes physiques;
- 29°- ménage en état de précarité:
- la personne seule dont les revenus annuels imposables globalement ne dépassent pas 10.000 euros majorés de 1.860 euros par enfant à charge;
 - plusieurs personnes unies ou non par des liens de parenté et qui vivent habituellement ensemble au sens de l'article 3 de la loi du 19 juillet 1991 relative aux registres de la population et aux cartes d'identité et modifiant la loi du 8 août 1983 organisant un registre national des personnes physiques dont les revenus annuels imposables globalement ne dépassent pas 13.650 euros majorés de 1.860 euros par enfant à charge;
 - le ménage faisant l'objet d'une guidance auprès d'un service de médiation de dettes agréé par le Gouvernement et dont les ressources mensuelles ne dépassent pas un plafond fixé par le Gouvernement.
- Les personnes visées sub a., b. et c. ne peuvent détenir un logement en pleine propriété ou en usufruit, sauf s'il s'agit d'un logement non améliorable, inhabitable, et en cas de location ou d'occupation d'un logement géré ou mis en location par un opérateur immobilier, inadapté, ou dans des cas spécifiques;

- 30° - ménage à revenus modestes:
- a. la personne seule dont les revenus annuels imposables globalement ne dépassent pas 20.000 euros majorés de 1.860 euros par enfant à charge;
 - b. plusieurs personnes unies ou non par des liens de parenté et qui vivent habituellement ensemble au sens de l'article 3 de la loi du 19 juillet 1991 relative aux registres de la population et aux cartes d'identité et modifiant la loi du 8 août 1983 organisant un registre national des personnes physiques dont les revenus annuels imposables globalement ne dépassent pas 25.000 euros majorés de 1.860 euros par enfant à charge.

Les personnes visées sub a. et b. ne peuvent détenir un logement en pleine propriété ou en usufruit, sauf s'il s'agit d'un logement non améliorable, inhabitable, et en cas de location ou d'occupation d'un logement géré ou mis en location par un opérateur immobilier, inadapté, ou dans des cas spécifiques;

- 31° - ménage à revenus moyens:
- a. la personne seule dont les revenus annuels imposables globalement, supérieurs aux revenus modestes, ne dépassent pas 31.000 euros majorés de 1.860 euros par enfant à charge;
 - b. plusieurs personnes unies ou non par des liens de parenté et qui vivent habituellement ensemble au sens de l'article 3 de la loi du 19 juillet 1991 relative aux registres de la population et aux cartes d'identité et modifiant la loi du 8 août 1983 organisant un registre national des personnes physiques dont les revenus annuels imposables globalement, supérieurs aux revenus modestes, ne dépassent pas 37.500 euros majorés de 1.860 euros par enfant à charge.

Les personnes visées sub a. et b. ne peuvent détenir un logement en pleine propriété ou en usufruit, sauf s'il s'agit d'un logement non améliorable, inhabitable, et en cas de location ou d'occupation d'un logement géré ou mis en location par un opérateur immobilier, inadapté, ou dans des cas spécifiques;

- 31°bis- ménage accompagné: ménage bénéficiant d'un accompagnement social spécifique dont les modalités sont fixées par le Gouvernement;

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

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

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

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

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

- a. de la construction, de l'achat, de la réhabilitation, de la restructuration, de l'adaptation, de la conservation, de l'amélioration ou de la préservation de la propriété d'un premier logement en Région wallonne, tel qu'arrêté par le Gouvernement, destiné à l'occupation personnelle;
- b. du remboursement de dettes hypothécaires particulièrement onéreuses contractées aux mêmes fins que celles visées sous a.;
- c. du financement des primes uniques d'assurances vie destinées à couvrir les emprunteurs dans le cadre de ces opérations.

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

Sont notamment considérés comme produits apparentés les prêts hypothécaires accordés aux mêmes fins que celles visées à l'alinéa 1^{er} 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.

- 37° - cadastre du logement : système d'information ayant pour objectif la constitution et la mise à jour de données relatives à l'état immobilier des logements gérés par les opérateurs immobiliers, à l'exclusion de la Société wallonne du Crédit social.

Sur proposition de la Société wallonne du Logement, le Gouvernement détermine les organes de pilotage du cadastre, les cas et conditions dans lesquels les données du cadastre peuvent être utilisées ainsi que les conditions de constitution et de mise à jour de ce cadastre.

Article 2

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

La Région et les autorités publiques prennent également les mesures utiles en vue de développer l'habitat durable tendant vers un logement sain, accessible à tous et consommant peu d'énergie.

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

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

§3. La Région et les opérateurs immobiliers veillent à promouvoir l'information des bénéficiaires de la politique du logement sur les aides et les droits en matière de logement et d'habitat durable, ainsi que sur les procédures en matière de recours.

Titre II : Des instruments de la politique régionale du logement

Chapitre premier : Des critères applicables au logement.

Section première : De la fixation des critères de salubrité et de surpeuplement

Article 3

Le Gouvernement fixe les critères minimaux de salubrité des logements.

Ces critères concernent:

- 1°- la stabilité;
- 2°- l'étanchéité;
- 3°- les installations électriques et de gaz;
- 4°- la ventilation;
- 5°- l'éclairage naturel;
- 6°- l'équipement sanitaire et l'installation de chauffage;
- 7°- supprimé;
- 8°- la circulation au niveau des sols et des escaliers;
- 9°- le risque lié à la présence de monoxyde de carbone.

Le Gouvernement complète la liste mentionnée à l'alinéa 2 en y ajoutant un critère relatif aux caractéristiques intrinsèques du logement qui nuisent à la santé des occupants, et établit la liste des organismes habilités à effectuer les mesures permettant de reconnaître cette nuisance.

Article 3 bis

Le Gouvernement fixe les critères de surpeuplement des logements. Ces critères se rapportent à la structure du logement et à sa dimension en fonction de la composition du ménage occupant.

Article 4

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

Le Gouvernement détermine les conditions dans lesquelles un logement présentant un ou plusieurs manquements aux critères minimaux de salubrité qu'il fixe, est considéré comme salubre.

Section première bis : De la sécurité contre les risques d'incendie des logements et contre l'intoxication par le monoxyde de carbone

Article 4bis

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^{er} de supporter le coût d'achat, d'installation et de remplacement des détecteurs, à l'occupant de l'entretenir et de prévenir le propriétaire sans délai en cas de dysfonctionnement. Le Gouvernement fixe les conditions et les modalités de mise en œuvre du présent article.

Article 4ter

En cas d'enquête, le fonctionnaire ou l'agent cité à l'article 5 réclame la preuve du contrôle des installations de chauffage exigé par la législation en la matière, recherche et constate un risque d'intoxication par le monoxyde de carbone. En cas de présence de ce gaz, il en avertit immédiatement l'occupant et propose les mesures adéquates à prendre pour supprimer ce risque. Le Gouvernement fixe les modalités de mise en œuvre du présent article.

Section 2 : Du respect des critères

Article 5

Les fonctionnaires et agents de l'administration désignés ou les agents communaux agréés par le Gouvernement, lorsque la compétence est octroyée à la commune, à sa demande, par le Gouvernement, ont qualité pour rechercher et constater le non-respect des dispositions visées au présent chapitre et pour constater le caractère adapté, adaptable ou accessible du logement. Ils établissent un rapport d'enquête comprenant les constats et un avis sur l'état du logement en référence aux définitions de l'article 1er, 12o à 17o.

Le Gouvernement définit la procédure et les conditions d'agrément des agents communaux.

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 ou par la commune, de toute enquête concernant ce logement et sont invités à être présents lors de l'enquête.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa 2, l'administration ou la commune 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.

A défaut de l'accord d'une des personnes visées à l'alinéa 2 ou lorsque le logement est inoccupé, les fonctionnaires et agents de l'administration ou les agents communaux agréés n'ont accès au logement qu'en vertu d'une autorisation du juge du tribunal de police.

Article 6

§1^{er}. L'administration notifie les conclusions du rapport d'enquête aux personnes visées à l'alinéa 2 de l'article 5 et au bourgmestre.

§2. La commune notifie les conclusions du rapport d'enquête aux personnes visées à l'alinéa 2 de l'article 5 et en transmet copie à l'administration.

Article 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 et procède à l'expulsion de l'occupant, une proposition de relogement doit être offerte à ce dernier au plus tard au moment de l'expulsion, selon la procédure et dans les limites fixées aux alinéas 8 à 14.

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.

A défaut pour le bourgmestre de prendre sa décision dans le délai visé à l'alinéa 1^{er} 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 au plus tard au moment de l'expulsion, selon la procédure et dans les limites fixées aux alinéas 8 à 14.

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

Le bourgmestre propose une offre de relogement à l'occupant expulsé, si et seulement 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.

Il ne peut recourir à une catégorie de logement que si aucun logement de la catégorie précédente n'est disponible.

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 la liste des gestionnaires de ces catégories de logements, qu'il a consultés.

Après avoir vérifié que les démarches requises en vertu de l'alinéa 8 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.

Elle ne peut recourir à une catégorie de logement que si aucun logement de la catégorie précédente n'est disponible.

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.

Article 7bis

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^{er} 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 prenant cours le jour de la réception du recours, le Gouvernement n'a pas prononcé l'annulation des décisions querellées, le recours est réputé non fondé.

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

Article 8

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

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

Section 3 : Des prescriptions particulières aux logements collectifs et aux petits logements individuels, loués ou mis en location

Article 9

(La présente section s'applique aux logements collectifs et aux petits logements individuels loués ou mis en location à titre de résidence principale ou avec la vocation principale d'hébergement d'étudiants.

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

Article 10

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

- 1° - respecter des critères de salubrité spécifiques fixés par le Gouvernement, sur la base de l'article 3;
- 1°bis- respecter l'obligation d'équipement en matière de détecteurs d'incendie;
- 2° - respecter les règlements communaux en matière de salubrité ainsi que les règlements en matière de sécurité incendie. Ceux-ci peuvent être, préalablement à leur adoption, soumis pour avis à l'administration;
- 3° - garantir l'inviolabilité du domicile et le respect de la vie privée, notamment:
 - a) par un système de fermeture à clé des locaux à usage individuel;
 - b) par des boîtes aux lettres fermant à clé, à l'exception des logements dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiants;
- 4° - avoir été construit, aménagé ou créé dans le respect des dispositions applicables en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme;
- 5° - disposer du certificat de performance énergétique du bâtiment lorsque ce certificat est exigé par la législation en la matière, ainsi que de la preuve du contrôle des installations de chauffage exigé par la législation en la matière.

Article 11

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

Cette attestation:

- émane d'une personne agréée à cet effet par le Gouvernement pour les conditions visées aux 1°, 1°bis et 3° de l'article 10;
- émane de la commune pour les conditions visées aux 2° et 4° de l'article 10.

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

La durée de validité du permis de location est de cinq années à dater de sa délivrance. Le Gouvernement fixe les procédures relatives à la déclaration de location ou de mise en location, à l'agrément des personnes visées à l'alinéa 1^{er}, à la délivrance des permis de location, à leur renouvellement, ainsi qu'une tarification maximale des frais d'enquête. Le Gouvernement arrête les procédures et modalités de recours afférentes à la délivrance des permis de location.

Article 12

Le logement ne respectant pas les conditions fixées en vertu de l'article 10 et soumis à un bail à rénovation peut faire l'objet d'un permis de location provisoire dont la durée est fixée par le collège communal, sans jamais pouvoir excéder cinq années. Dans ce cas, le rapport d'enquête préalable à la délivrance du permis doit faire état des travaux à réaliser.

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

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

Article 13

En cas de non-respect des conditions fixées par l'article 10 et sans préjudice de l'article 201, le collège communal de la commune où est situé le logement, et, en cas d'inaction du collège, le Gouvernement, adresse au bailleur, après avis d'un des fonctionnaires ou agents visés à l'article 5, une mise en demeure sommant le bailleur de prendre, dans un délai de quarante-huit heures à six mois, les mesures nécessaires pour respecter les conditions précitées. Le preneur est informé de cette mise en demeure.

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^{er}, le collège communal, ou, en cas d'inaction de ce dernier dans un délai de trente jours, le Gouvernement, peut retirer le permis

de location et, lorsque les manquements constatés le requièrent, le bourgmestre ou le Gouvernement peut prononcer l'interdiction d'occuper le logement.

Si le collège communal ou 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 au plus tard au moment de l'expulsion, selon la procédure et dans les limites fixées à l'article 7, alinéas 8 à 14.

Section quatre : Du Fonds régional pour le relogement

Article 13bis

Il est institué un Fonds régional pour le relogement au sein duquel est versé le produit des sanctions visées à l'article 190, § 3. Le Fonds peut être utilisé pour financer le relogement de l'occupant expulsé en application de l'article 7, alinéas 3 ou 6, ou de l'article 13, alinéa 3.

Article 13ter

Le fonctionnaire de l'administration que le Gouvernement désigne peut imposer une amende administrative selon les modalités fixées à l'article 200bis, au bailleur qui loue un logement dont les occupants sont expulsés par le bourgmestre suite à une interdiction d'occupation prise par le bourgmestre, le collège communal ou le Gouvernement.

Le montant de l'amende administrative perçue est versé au Fonds régional pour le relogement.

Chapitre I bis : Des critères de l'habitat durable

Article 13quater

Le Gouvernement fixe les critères de l'habitat durable.

Ces critères concernent :

- 1°- l'accessibilité;
- 2°- l'adaptabilité;
- 3°- la performance énergétique.

Le non-respect de ces critères ne peut conduire à l'imposition de travaux ou à une interdiction d'occuper le logement, mais permet d'obtenir des aides de la Région en application des articles 22ter et 22quater.

Chapitre II : Des aides aux personnes physiques

Section première : Des opérations subsidiables

Article 14

§1^{er}. 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, en état de précarité ou à revenus modestes, 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 1er, 7° à 10°.

Pour les points a., b. et c., 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;

- 2°bis- 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.
- 2°ter- 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.
- 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 amélioré. 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.

Article 15

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

- 1°- soit démolissent un logement non amélioré et reconstruisent un logement sur la parcelle ainsi libérée;
- 2°- soit construisent un logement qui se situe à l'intérieur d'un noyau d'habitat, lorsque l'aide consiste en une prime, une avance remboursable ou une subvention contribuant à la réduction de l'intérêt d'un prêt hypothécaire.

Article 16

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

- 1°- soit effectuent des travaux visant à supprimer une ou plusieurs causes d'insalubrité existantes dans un logement amélioré dont ils sont locataires ou sur lequel ils sont titulaires de droits réels;
- 2°- soit agrandissent un logement surpeuplé en raison de la composition du ménage.

Article 17

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

Article 18

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

Article 19

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

Article 20

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

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

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

Article 21

...

Article 22

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

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

Article 22bis

La Région accorde une aide aux ménages en état de précarité qui créent ou améliorent une habitation qui n'est pas un logement, dans une zone telle que déterminée à l'article 44, § 2. Le Gouvernement détermine les conditions minimales d'habitabilité et de sécurité auxquelles doit répondre l'habitation.

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

Article 22ter

La Région accorde une aide aux ménages qui, dans le cadre de la réhabilitation ou de la restructuration d'un logement n'atteignant pas une performance énergétique minimale fixée par le Gouvernement, effectuent des travaux pour améliorer cette performance. Le Gouvernement détermine les modalités d'octroi de l'aide.

Article 22quater

La Région accorde aux ménages une aide en vue de rendre leur logement adaptable ou accessible. Le Gouvernement détermine les modalités d'octroi de l'aide.

Section 2 : Des formes d'aides

Article 23.

§1^{er}. Les aides sont accordées sous forme:

- 1° - de prime;
- 2° - d'avance remboursable;
- 3° - de subvention contribuant à la réduction de l'intérêt des prêts hypothécaires ou du coût des crédits de cautionnement;
- 4° - des garanties de bonne fin de remboursement des :
 - prêts hypothécaires consentis par les entreprises hypothécaires visées par la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire dans les circonstances et conditions arrêtées par le Gouvernement;
 - prêts octroyés par le Fonds de Réduction du Coût global de l'Énergie;
 - prêts économiseurs d'énergie consentis selon les conditions arrêtées par le Gouvernement.
- 5° - d'assurance contre la perte de revenus de ménages contractant un prêt hypothécaire.

§2. Le Gouvernement peut percevoir, dans les cas visés au §1^{er}, à l'intervention des entreprises hypothécaires visées au paragraphe 1^{er}, 4°, 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.

§ 3. Dans la limite des crédits budgétaires disponibles, le Gouvernement wallon est autorisé à accorder, pour les prêts accordés par le Fonds de Réduction du Coût global de l'Énergie, une bonification pour ramener le taux d'intérêt de ces prêts à 0 %.

Section 3 : De la durée, des conditions d'octroi et de calcul des aides.

Article 24

§1^{er}. Le Gouvernement fixe la durée et le mode de calcul des aides, en tenant compte:

- 1° - de la composition du ménage, notamment de la présence d'enfants et de personnes handicapées;
- 2° - des revenus du ménage;
- 3° - s'il échet, de la localisation du bâtiment;
- 4° - s'il échet, du montant des travaux.

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

Ces conditions concernent:

- 1°- le patrimoine immobilier du ménage demandeur;
- 2°- l'occupation, la vente ou la location du logement;
- 3°- l'état et, s'il échet, la localisation du bâtiment, sauf pour l'aide visée à l'article 14, §2, 2°;
- 4°- s'il échet, les délais de réalisation des travaux visés à l'article 14.

Article 25

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

Section 4 : De la procédure

Article 26

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

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

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

Dans les cas arrêtés par le Gouvernement, les délais fixés aux alinéas 1^{er} et 2 peuvent être modifiés.

Article 27

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

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

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

Article 28

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

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

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

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

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

Section première : Des aides au logement

Sous-section première : Des catégories d'aide

Article 29

§1^{er}. 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.

La société rend un avis préalable et obligatoire sur le projet de construction ou de création des logements sociaux.

La gestion des logements sociaux construits ou créés est assurée par la société de logement de service public compétente sur le territoire concerné, selon les conditions fixées par le Gouvernement.

§2. La Région intervient dans:

- 1°- le coût d'acquisition des droits réels du bâtiment;
- 2°- le coût de la construction, de la réhabilitation, de la restructuration ou de l'adaptation.

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

Article 30

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

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

Article 31

§1^{er}. La Région peut accorder une aide à toute personne morale de droit public ou à tout organisme à finalité sociale ou tout organisme agréé 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, à l'exclusion de la Société wallonne du logement et des sociétés de logement de service public, qui crée un logement de transit.

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

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

Article 32

§1^{er}. La Région peut accorder une aide à toute personne morale de droit public ou tout organisme agréé 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, 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, qui réhabilite un logement améliorable ou restructure un bâtiment dans le but d'y créer un logement d'insertion.

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

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

Article 33

La Région peut accorder une aide au conventionnement d'un bien immobilier à toute personne morale de droit privé. L'affectation au bien immobilier conventionné doit être maintenue durant neuf années au moins.

Article 33bis

La Région peut accorder une aide à tout organisme à finalité sociale qui prend en gestion ou en location un bien immobilier pour le donner, aux conditions fixées par le Gouvernement, en location à un ménage disposant de revenus **moyens**, modestes ou en état de précarité.

Article 34

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

Article 34bis

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.

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

Article 35

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

Article 36

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

Ces conditions concernent:

- 1°- le prix de revient maximum du logement;
- 2°- le délai maximum dans lequel le logement doit être réalisé;
- 3°- les normes auxquelles doivent répondre les logements;
- 4°- l'admission des candidats locataires ou occupants;
- 5°- le mode de calcul du loyer des logements donnés en location ou d'indemnité des logements faisant l'objet d'une convention d'occupation précaire, en tenant compte notamment des ressources et des charges de familles, des locataires ou occupants ainsi que du degré de confort et de l'ancienneté de ces logements;
- 6°- les dispositions relatives au contrat de bail ou à la convention d'occupation précaire, notamment à la durée du bail ou de la convention, à la durée des congés, aux redevances et charges, à la garantie locative et aux sanctions;
- 7°- l'accession du locataire ou de l'occupant à la propriété du logement qu'il a pris en location ou qu'il occupe;
- 8°- le maintien de l'affectation du logement lors d'un transfert de propriété;
- 9°- s'il échet, la concordance de l'opération avec les programmes approuvés par le Gouvernement visés à l'article 189, §3, et les décisions du Gouvernement visées à l'article 190, §1^{er};
- 10°- s'il échet, la localisation de l'opération.

Article 37

§1^{er}. Les aides au logement sont versées sous forme de subventions ou d'avances remboursables. Elles prennent notamment la forme d'une allocation d'intervention dans le loyer d'un logement pris en gestion ou en location conformément à l'article 33bis.

§2. Le Gouvernement fixe le mode de calcul de ~~la subvention~~ l'aide, en tenant compte de la destination du logement créé avec ~~la subvention~~ l'aide, 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, du receveur de l'enregistrement dans le ressort duquel l'immeuble est situé, d'un notaire, d'un géomètre expert immobilier inscrit au tableau tenu par le Conseil fédéral des géomètres - experts ou d'un architecte inscrit à l'ordre des architectes.

Pour l'octroi de l'aide visée à l'article 33bis, le Gouvernement prend également en compte la taille du logement et les revenus du ménage dans la fixation du mode de calcul de l'aide.

Article 38

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

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

Article 38 bis

Dans la limite des crédits budgétaires disponibles, le Gouvernement wallon est autorisé à accorder, pour les prêts accordés par le Fonds de Réduction du Coût global de l'Energie aux personnes morales autres que les sociétés de logement de service public, une bonification pour ramener le taux d'intérêt de ces prêts à 0 %.

Sous-section 3 : De la procédure

Article 39

Sans préjudice des alinéas 2 et 3, les demandes d'aides sont adressées à l'administration qui accuse réception du dossier dans les quinze jours de sa réception et, le cas échéant, demande tout document nécessaire pour le compléter.

Les demandes d'aides visées à l'article 33bis sont adressées au Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie.

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^{er}.

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^{er} dans les quarante-cinq jours de sa réception complète.

Articles 40 et 41

...

Article 42

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

Article 43

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

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

Sous-section première : Des aides à l'équipement

Article 44

§1^{er}. 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, 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:

- 1°- le coût de l'équipement en voirie, égouts, éclairage public, réseau de distribution d'eau, et des abords communs ainsi que le coût de l'aménagement de tels équipements;
- 2°- le coût de rééquipement et de réaménagement des équipements communs ou d'aménagement des abords qui n'ont pas été antérieurement cédés à la commune;
- 3°- le coût des équipements complémentaires d'intérêt collectif faisant partie intégrante de l'ensemble;
- 4°- le coût des éléments constitutifs d'un réseau de chaleur desservant l'ensemble de logements.

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

§2. La Région peut également prendre à sa charge les coûts d'équipement et d'aménagement, visés au §1^{er}, 1°, lorsque le terrain est :

- situé dans des zones « habitat permanent » déterminées par le Gouvernement;
- situé dans des zones déterminées par le Gouvernement occupées par des habitations qui ne sont pas des logements;
- destiné à recevoir des habitations mobiles occupées par des gens du voyage.

Article 45

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

- 1°- la restructuration d'un bâtiment;
- 2°- l'adaptation ou la réhabilitation d'un logement améliorable;
- 3°- la démolition d'un logement non améliorable et la reconstruction d'un logement sur le terrain ainsi libéré;
- 4°- la construction d'un logement;
- 5°- l'acquisition d'un bâtiment destiné au logement qui n'a jamais été occupé ou dont la construction n'est pas achevée;
- 6°- le lotissement de parcelles de terrain en vue de permettre à des particuliers d'acquérir un droit réel sur l'une de ces parcelles pour y construire ou faire construire pour leur compte un logement, ou pour en acquérir la propriété en vertu d'une convention conclue avec une entreprise privée, quelle que soit la nature ou la qualification de cette convention ;
- 7°- la remise en état d'un terrain bâti en vue, principalement, d'y rénover ou créer des logements.

Article. 46

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

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

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

Article 47

Le Gouvernement fixe:

- 1°- la quotité de logements sociaux, de logements sociaux assimilés, d'insertion et de transit;
- 2°- le nombre et les dimensions des parcelles de terrain concernées;
- 3°- les conditions auxquelles doivent répondre les logements construits ou à construire;
- 4°- les conditions de vente, de location ou d'occupation;
- 5°- les délais de réalisation de l'opération visée à la présente section;
- 6°- s'il échet, les conditions relatives à la concordance de l'opération avec les programmes approuvés par le Gouvernement visés à l'article 189, §3, et les décisions du Gouvernement visées à l'article 190, §1^{er};
- 7°- s'il échet, les conditions de localisation des ensembles.

Article 48

Le Gouvernement fixe le taux de la subvention ou de l'intervention, qui peut prendre la forme d'une avance récupérable en fonction:

- 1°- du type des travaux réalisés;
- 2°- de l'affectation des équipements;
- 3°- s'il échet, de la localisation des ensembles.

Le Gouvernement détermine la forme de l'aide en fonction de l'affectation du terrain, de la nature des droits concédés ou des personnes bénéficiaires.

Article 49

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

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

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

Article 50

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

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

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

Sous-section 3 : De la procédure

Article 51

Sans préjudice de l'alinéa 2, les demandes d'aides sont adressées à l'administration qui accuse réception du dossier dans les quinze jours 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^{er}.

L'administration transmet au Gouvernement le dossier de demande d'aide visé à l'alinéa 1^{er} dans les quarante-cinq jours de sa réception complète.

Article 52

...

Article 53 (en vigueur jusqu'au 1^{er} juin 2014)

Le Gouvernement peut accorder la subvention, dans le respect de la sous-section 2 de la présente section.
Le Gouvernement fixe les conditions et les modalités de mise en œuvre de la présente sous-section.

Chapitre IV : Des aides aux sociétés de logement de service public

Section première : Des aides au logement

Sous-section première : Des catégories d'aide

Article 54

§1^{er}. 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.

Article 55

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

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

Article 56

§1^{er}. La Société wallonne du logement peut accorder une aide à toute société de logement de service public qui crée un logement de transit.

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

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

Article 57

§1^{er}. La Société wallonne du logement peut accorder une aide à toute société de logement de service public qui crée un logement de transit.

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

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

Article 58

...

Article 59

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

Article 59bis

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.

Article 59ter

La Société wallonne du Logement peut accorder une aide à toute société de logement de service public qui prend en gestion ou en location un bien immobilier pour le donner, aux conditions fixées par le Gouvernement, en location à un ménage disposant de revenus moyens, modestes ou en état de précarité.

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

Article 60

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

Article 61

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

Ces conditions concernent:

- 1°- le prix de revient maximum du logement;
- 2°- le délai maximum dans lequel le logement doit être réalisé;
- 3°- les normes auxquelles doivent répondre les logements;
- 4°- l'admission des candidats locataires ou occupants;
- 5°- le mode de calcul du loyer des logements donnés en location ou d'indemnité des logements faisant l'objet d'une convention d'occupation précaire, en tenant compte notamment des ressources et des charges de famille des locataires ou occupants ainsi que du degré de confort et d'ancienneté de ces logements;
- 6°- les dispositions relatives au contrat de bail ou à la convention d'occupation précaire, notamment à la durée du bail ou de la convention, à la durée des congés, aux redevances et charges, à la garantie locative et aux sanctions en cas de non-respect des dispositions régissant le régime locatif;
- 7°- l'accession du locataire ou de l'occupant à la propriété du logement qu'il a pris en location ou qu'il occupe;
- 8°- la durée de l'affectation du logement ainsi que le maintien de cette affectation lors d'un transfert de propriété;
- 9- s'il échet, la concordance de l'opération avec les programmes approuvés par le Gouvernement visés à l'article 189, §3, et les décisions du Gouvernement visées à l'article 190, §1^{er};
- 10°- s'il échet, la localisation de l'opération.

Article 62

§1^{er}. Les aides au logement sont versées sous forme de subventions ou d'avances remboursables. Elles prennent notamment la forme d'une allocation d'intervention dans le loyer d'un logement pris en gestion ou en location conformément à l'article 59ter.

§2. Le Gouvernement fixe le mode de calcul de ~~la subvention~~ l'aide, en tenant compte de la destination du logement créé avec ~~la subvention~~ l'aide, 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, du receveur de l'enregistrement dans le ressort duquel l'immeuble est situé, d'un notaire, d'un géomètre - expert immobilier inscrit au tableau tenu par le Conseil fédéral des géomètres-experts ou d'un architecte inscrit à l'ordre des architectes.

Pour l'octroi de l'aide visée à l'article 59ter, le Gouvernement prend également en compte la taille du logement et les revenus du ménage dans la fixation du mode de calcul de l'aide.

Article 63

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

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

Article 63 bis

Dans la limite des crédits budgétaires disponibles, le Gouvernement wallon est autorisé à accorder, pour les prêts accordés par le Fonds de Réduction du Coût global de l'Energie aux sociétés de logement de service public, une bonification pour ramener le taux d'intérêt de ces prêts à 0 %.

Sous-section 3 : De la procédure

Article 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 quinze jours 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^{er}.

Article 65

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

Article 66

...

Article 67

La Société wallonne du Logement peut accorder ~~la subvention~~ l'aide conformément aux articles 61 à 63 et sur la base du rapport de salubrité visé à l'article 65.

Article 68

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

Section 2 : Des aides à l'équipement

Sous-section première : Des aides à l'équipement

Article 69

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

- 1°- le coût de l'équipement en voirie, égouts, éclairage public, réseau de distribution d'eau, et des abords communs ainsi que le coût de l'aménagement de tels équipements;
- 2°- le coût de rééquipement et de réaménagement des équipements communs ou d'aménagement des abords qui n'ont pas été antérieurement cédés à la commune;
- 3°- le coût des équipements complémentaires d'intérêt collectif faisant partie intégrante de l'ensemble.
- 4°- le coût des éléments constitutifs d'un réseau de chaleur desservant l'ensemble de logements.

§2. Les sociétés de logement de service public peuvent agir seules ou avec une autre personne morale, dans le cadre d'une convention de partenariat.

Article 70

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

- 1°- la restructuration d'un bâtiment;
- 2°- l'adaptation ou la réhabilitation d'un logement améliorable;
- 3°- la démolition d'un logement non améliorable et la reconstruction d'un logement sur le terrain ainsi libéré;
- 4°- la construction d'un logement;
- 5°- l'acquisition d'un bâtiment destiné au logement qui n'a jamais été occupé ou dont la construction n'est pas achevée;
- 6°- le lotissement de parcelles de terrain en vue de permettre à des particuliers d'acquérir un droit réel sur l'une de ces parcelles pour y construire ou faire construire pour leur compte un logement, ou pour en acquérir la propriété en vertu d'une convention conclue avec une entreprise privée, quelle que soit la nature ou la qualification de cette convention.
- 7°- la remise en état d'un terrain bâti en vue, principalement, d'y rénover ou créer des logements.

Article 71

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

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

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

Article 72

Le Gouvernement fixe:

- 1°- la quotité de logements sociaux, de logements sociaux assimilés, d'insertion et de transit;
- 2°- le nombre et les dimensions des parcelles de terrain concernées;
- 3°- les conditions auxquelles doivent répondre les logements construits ou à construire;
- 4°- les conditions de vente, de location ou d'occupation;
- 5°- les délais de réalisation de l'opération visée à la présente section;
- 6°- s'il échet, 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^{er};
- 7°- s'il échet, les conditions de localisation des ensembles.

Article 73

Le Gouvernement fixe le taux de la subvention en fonction:

- 1°- du type des travaux réalisés;
- 2°- de l'affectation des équipements;
- 3°- s'il échet, de la localisation des ensembles.

Article 74

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

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

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

Article 75

§1^{er}. Les équipements et aménagements visés à l'article 69, §1^{er}, 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.

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

Sous-section 3 : De la procédure

Article 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 quinze jours 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^{er}.

Article 77

...

Article 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.

Chapitre IV bis : Des aides au partenariat

Article 78bis

§1^{er}. 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, ou à la Société wallonne du Logement s'il s'agit d'une société de logement de service public. L'aide est accordée par l'administration, ou par la Société wallonne du Logement s'il s'agit d'une société de logement de service public.

§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.

Article 79

Le Gouvernement octroie des aides spécifiques ou adapte des aides du présent Code en faveur :

- 1°- des noyaux d'habitat tel que définis à l'article 1er, 2°;
- 2°- des périmètres visés par le règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme (en vigueur jusqu'au 1^{er} juin 2014);
- 3°- de zones délimitées par le Gouvernement qui sont de deux types :
 - a. des zones de pression immobilière correspondant aux communes où le prix moyen des maisons d'habitation ordinaires excède, d'un pourcentage à définir par le Gouvernement, le prix moyen des mêmes maisons calculé sur le territoire régional;
 - b. des zones d'habitat à revitaliser correspondant aux territoires communaux qui répondent aux critères des zones franches urbaines fixés par le littéra a) ou le littéra b) de l'article 38, § 3, du décret-programme du 23 février 2006 relatif aux actions prioritaires pour l'avenir wallon ou aux critères définis par le Gouvernement en matière de densité et de qualité de l'habitat.

Chapitre VI : De la lutte contre l'inoccupation des logements

Section première : De la phase amiable

Article 80 (en vigueur jusqu'au 1^{er} juin 2014)

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

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

- 1°- le logement déclaré inhabitable depuis au moins douze mois;
- 2°- le logement qui n'est pas garni du mobilier indispensable à son affectation pendant une période d'au moins douze mois consécutifs;
- 3°- le logement pour lequel la consommation d'eau ou d'électricité constatée pendant une période d'au moins douze mois consécutifs est inférieure à la consommation minimale fixée par le Gouvernement, sauf si le titulaire de droits réels justifie que cette circonstance est indépendante de sa volonté;
- 4°- le logement pour lequel aucune personne n'est inscrite dans les registres de la population pendant une période d'au moins douze mois consécutifs, sauf si le titulaire de droits réels justifie que le logement a servi effectivement soit d'habitation, soit de lieu d'exercice d'activités économiques, sociales ou autres, ou que cette circonstance est indépendante de sa volonté.

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

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

- 1°- le logement en cours de réhabilitation, d'adaptation ou de restructuration;
- 2°- le logement pour lequel le titulaire de droits réels justifie de sa volonté de restructurer, réhabiliter ou adapter par un permis d'urbanisme, un devis détaillé ou une description de travaux, pour autant que ces travaux soient effectivement entrepris dans les trois mois de la justification donnée par le titulaire de droits réels, et poursuivis.

Article 81

L'opérateur immobilier conclut, avec le titulaire de droits réels, un mandat de gestion ou, à défaut, un contrat de location. Le Gouvernement fixe le mandat de gestion type.

Il stipule notamment:

- 1°- la nature des travaux à effectuer par l'opérateur immobilier;
- 2°- le mode de remboursement du coût des travaux;
- 3°- le mode de calcul et de remboursement des frais relatifs aux charges d'entretien et à la gestion du logement;
- 4°- la durée et les conditions de résiliation du mandat de gestion;
- 5°- les obligations respectives de l'opérateur et du propriétaire.

Article 82

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

Section 2 : De la procédure judiciaire

Article 83

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

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

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

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

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

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

§4. L'opérateur immobilier perçoit les loyers et les affecte prioritairement au remboursement des dépenses qu'il a effectuées pour permettre la mise en location.

L'opérateur immobilier déduit cependant les frais relatifs aux charges d'entretien et à la gestion du logement calculés conformément à l'article 81, alinéa 3, 3^o.

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

Article 84 (en vigueur jusqu'au 1^{er} juin 2014)

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

Lorsque le juge de paix fait droit à cette demande:

- 1^o - le titulaire de droits réels est tenu de rembourser l'opérateur immobilier à concurrence du solde des frais exposés par lui. Le solde est déterminé par le juge de paix;
- 2^o - le bail conclu entre l'opérateur immobilier et l'occupant est opposable au titulaire de droits réels.

Section 3 : Des conditions d'octroi des aides et de la mise en gestion

Article 85

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

Ces conditions concernent:

- 1^o - les normes auxquelles doivent répondre les logements;
- 2^o - l'admission des candidats locataires;
- 3^o - le mode de calcul du loyer des logements donnés en location, en tenant compte notamment des ressources et des charges de famille des locataires, ainsi que du degré de confort et de l'ancienneté de ces logements;
- 4^o - les dispositions relatives au contrat de bail, notamment à la durée du bail, à la durée des congés, aux redevances et charges, à la garantie locative et aux sanctions en cas de non-respect des dispositions régissant le régime locatif;
- 5^o - les dispositions relatives aux modalités de contrôle de la gestion de l'opérateur immobilier.

Article 85bis

§1^{er}. 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 subvention ou 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, à la Société wallonne du logement s'il s'agit d'une société de logement de service public ou au Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie, s'il s'agit d'un organisme à finalité sociale. L'aide est accordée par l'administration, par la Société wallonne du logement s'il s'agit d'une société de logement de service public ou par le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie, s'il s'agit d'un organisme à finalité sociale.

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

Titre III : Des acteurs de la politique régionale du logement

Chapitre premier : De la Société wallonne du logement

Section première : Généralités

Article 86

§1^{er}. La Société wallonne du logement, 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. 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.

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

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

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

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

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

§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 Parlement wallon avec le projet de budget des dépenses.

Section 2 : Des missions

Article 87

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

Article 88 (en vigueur à partir du 1^{er} janvier 2014)

§1^{er}. La Société agréée, conseille et contrôle les sociétés de logement de service public.

Elle est chargée:

- 1°- de susciter l'activité et le fonctionnement cohérent des sociétés de logement de service public dans toutes les communes, notamment par l'élaboration du programme global visé à l'article 141;
- 2°- d'inciter les sociétés de logement de service public à collaborer tant entre elles qu'avec d'autres partenaires locaux;
- 3°- de mettre à leur disposition les moyens nécessaires à la réalisation de leur objet social;
- 4°- d'évaluer périodiquement l'activité des sociétés de logement de service public et notamment, conformément à l'article 165bis du Code, de réaliser ou faire réaliser un rapport d'audit de celles-ci ou d'en assurer le suivi (en vigueur du 1^{er} juillet 2013 au 30 juin 2014 au plus tard);
- 5°- de traiter les demandes et plaintes relatives aux sociétés de logement de service public;
- 6°- de traiter les recours des comités consultatifs des locataires et des propriétaires, visés à l'article 154;
- 7°- de recenser les candidatures de locataires d'un logement géré par les sociétés de logement de service public et de promouvoir les initiatives visant à éviter les demandes multiples, au moins sur le territoire d'une commune.
- 8°- d'assurer la mise en œuvre et la tenue du cadastre des logements gérés par les sociétés de logement de service public, tel que défini à l'article 1er, 37°, selon les modalités fixées par le Gouvernement;
- 9°- de réaliser la certification de la performance énergétique des bâtiments gérés par les sociétés de logement de service public, lorsque cette certification est exigée par la législation en la matière.

- §2. La Société participe à la mise en œuvre du droit au logement et est chargée de:
- 1°- acquérir, construire, restructurer, réhabiliter, conserver, améliorer, adapter, démolir et gérer des logements individuels ou collectifs répondant à des caractéristiques techniques et économiques fixées par le Gouvernement;
 - 2°- céder et acquérir des droits réels sur des logements individuels ou collectifs répondant à des caractéristiques techniques et économiques fixées par le Gouvernement;
 - 3°- constituer les réserves de terrains nécessaires au développement harmonieux de l'habitat, les rétrocéder aux sociétés de logement de service public agréées, les vendre par parcelles, ou accorder sur ceux-ci des droits réels, au besoin en imposant aux bénéficiaires des servitudes pour le maintien de l'aspect et de l'agencement fonctionnel des ensembles;
 - 4°- stimuler des initiatives en ce sens auprès des sociétés de logement de service public, coordonner, encourager les initiatives menées en partenariat avec d'autres acteurs publics et privés;
 - 5°- ...
 - 6°- accorder aux sociétés de logement de service public les aides visées aux articles 54 à 77.
 - 7°- s'assurer qu'une proposition de relogement soit offerte à toute personne expulsée d'un logement suite à une interdiction d'occuper prise par le bourgmestre ou le Gouvernement, selon la procédure et dans les limites fixées à l'article 7, alinéas 8 à 14.

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

La Société peut autoriser la conclusion de conventions par les sociétés de logement de service public avec tout pouvoir local ou régie communale autonome qui possède un parc immobilier, afin de prendre en charge la gestion et l'entretien de ce parc. La Société est habilitée à se substituer aux sociétés de logement de service public qui ne sont pas en mesure d'exercer cette fonction.

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

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

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

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

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

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

Section 3 : Des moyens d'action

Article 89 (en vigueur à partir du 1^{er} janvier 2014)

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

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

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

Article 90

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

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

Article 91

...

Article 92

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

Article 93

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

Section 4 : De l'accès au logement

Article 94

§1^{er}. Sur la proposition ou après avis de la Société, le Gouvernement fixe, s'il échet par dérogation aux dispositions du Code civil, les conditions d'accès, de location ou d'occupation d'un logement géré ou construit par la Société ou par une société de logement de service public.

Ces conditions concernent:

- 1° - l'admission des candidats et les priorités d'accès;
- 1°bis- le formulaire unique de candidature qui indique notamment la procédure, les voies de recours et l'adresse de la chambre visée à l'article 171bis du Code;
- 2° - la procédure d'admission;
- 3° - les clauses des conventions de bail ou d'occupation relatives:
 - a. à leur durée déterminée en tenant compte, notamment, de l'âge ou du handicap des ménages locataires, ainsi qu'aux conditions de résiliation **étant entendu que, sans préjudice de l'article 7, aucune décision d'expulsion ne peut être exécutée du 1er novembre au 15 mars de l'année suivante. L'expulsion trouve à s'appliquer si le ménage n'accepte pas de suivre une guidance auprès du Centre public d'action sociale;**
 - b. à la nature et au mode de calcul des charges;
 - c. au mode de constitution, de versement et de libération de la garantie;
 - d. à la procédure d'entrée et de sortie des lieux;
 - e. aux obligations respectives des parties;
 - f. aux sanctions;
 - g. au mode de calcul des loyers ou des indemnités, en tenant compte des ressources des ménages locataires, du nombre d'enfants à charge ainsi que du degré de confort et d'équipement du logement;
- 4° la procédure de recours.

§1^{er}bis. Le Gouvernement établit, sur la proposition de la Société wallonne du Logement, une Charte des sociétés et des locataires rappelant les droits et obligations de ceux-ci.

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

Ces conditions concernent notamment:

- 1° - les revenus du ménage;
- 2° - le patrimoine immobilier du ménage.

Section 5 : Des ressources

Article 95

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 liées à ses activités;
- 3° - le produit des emprunts qu'elle est autorisée à émettre, à contracter ou à gérer;
- 4° - les dons et legs;
- 5° - le produit des sanctions financières imposées aux sociétés de logement de service public.

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.

Article 96

La Société est autorisée par le Gouvernement, dans les conditions que celui-ci détermine, à émettre, à contracter ou à gérer des emprunts qui peuvent être garantis par la Région. La garantie couvre également les opérations de gestion financière afférentes à ces emprunts.

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

Section 6 : De la structure et du fonctionnement

Sous-section première : De l'assemblée générale

Article 97

L'assemblée générale se compose des actionnaires, des administrateurs, du directeur général ... et des commissaires visés à l'article 115.

Seuls les actionnaires peuvent prendre part au vote.

Article 97bis

L'administration du cadastre, de l'enregistrement et du domaine a la qualité pour conférer l'authenticité à tout acte relatif à l'organisation ou à l'administration de la société.

Sous-section 2 : Du conseil d'administration

Article 98

§1^{er}. 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.

§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.

Article 99

Le conseil d'administration désigne en son sein un président et un vice-président.

Article 100

Le mandat d'administrateur a une durée de cinq ans et est renouvelable.

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

Article 101

Les commissaires du Gouvernement siègent au conseil d'administration selon les conditions et les modalités fixées à l'article 115.

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

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

Article 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.

Article 103

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

§2. Le conseil d'administration se prononce dans les soixante jours sur les recours relatifs aux décisions de tutelle prises par le directeur général.

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

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

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

Article 104

Sans préjudice des dispositions contenues dans la présente section, les conditions et les modalités de fonctionnement du conseil d'administration sont fixées par les statuts de la Société.
Le Gouvernement approuve le règlement d'ordre intérieur du conseil d'administration.

Sous-section 3 : De la direction

Article 105

La Société est dirigée par un directeur général assisté d'un directeur général adjoint.
Le directeur général et le directeur général adjoint **ainsi que les inspecteurs généraux** sont désignés par le Gouvernement pour un mandat aux conditions fixées par le livre II de l'arrêté du Gouvernement wallon portant le Code de la Fonction publique wallonne.

Article 106

La fonction de directeur général et de directeur général adjoint sont incompatibles avec celles de membres d'un collège communal, 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.

Article 107

Outre les délégations fixées par le conseil d'administration de la Société, le directeur général et le directeur général adjoint:
1°- exécutent les décisions de l'assemblée générale et du conseil d'administration;
2°- assurent la gestion journalière et représentent la Société dans tous les actes y relatifs, en ce compris dans les actions judiciaires;
3°- exercent la tutelle sur les sociétés de logement de service public à propos des actes visés aux articles 161, 163, §1^{er}, 1° et 6°, et 164.

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

Article 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, deux représentants de l'Union des villes et communes de Wallonie asbl et un représentant de l'Association des provinces wallonnes asbl.

Section 7 : Du contrat de gestion

Article 108

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

Article 109

§1^{er}. 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:
 - 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;
- 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 Parlement 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^{er}. 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.

Article 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^{er} 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 Parlement wallon dans un délai d'un mois à dater de sa réception.

Article 111

...

Section 8 : Du Comité de gestion financière et des contrôles

Sous-section première : Du comité de gestion financière

Article 112

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

Article 113

Le comité de gestion financière se compose de cinq membres:

- 1°- trois administrateurs désignés par le conseil d'administration de la Société;
- 2°- deux représentants de la Région, désignés par le Gouvernement au sein du Département de la Trésorerie de la Direction générale transversale Budget, Logistique et Technologies de l'information du Service public de Wallonie et de l'Inspection des Finances.

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

Le comité de gestion financière est assisté par:

- 1°- un représentant de la Cour des Comptes;
- 2°- les réviseurs désignés conformément à l'article 116;
- 3°- les commissaires, dans les conditions fixées à l'article 115, §4;
- 4°- le directeur général et le directeur général adjoint;
- 5°- deux experts en matière budgétaire et financière représentant les provinces, désignés par le Gouvernement.

Article 114

Le comité de gestion financière se réunit trimestriellement.

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

Sous-section 2 : Des commissaires du Gouvernement

Article 115

§1^{er}. La Société est soumise au pouvoir de contrôle du Gouvernement.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 3 : Du contrôle révisoral

Article 116

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

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

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

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

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

Articles 117 à 126

...

Section 10 : Du personnel

Article 127

La Société nomme et révoque ses agents.

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.

Article 128

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

Article 129

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'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.

Chapitre II : Des sociétés de logement de service public

Section première : Des missions et moyens d'action

Article 130

§1^{er}. La société de logement de service public, ci-après dénommée la société, est une personne morale de droit public. Pour bénéficier des dispositions du présent chapitre et du chapitre IV du titre II, la société doit être agréée par la Société wallonne du logement et être constituée sous forme de société coopérative à responsabilité limitée, soumise au Code des sociétés, à l'exception des matières réglées par le présent Code.

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

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

- 1°- l'objet social;
- 2°- les statuts;
- 3°- au besoin, le plan de gestion.

Article 131

La société a pour missions:

- 1°- la gestion et la mise en location de logements sociaux et de logements sociaux assimilés, adaptés, ou adaptables, d'insertion et de transit, selon les modalités et aux conditions fixées par le Gouvernement, après avis de la Société wallonne du logement;
- 1°bis- l'accueil des locataires lors de leur entrée dans un logement social, adapté ou adaptable, d'insertion ou de transit, selon les modalités déterminées par le Gouvernement;
- 2°- l'achat, la construction, la réhabilitation, la conservation, l'amélioration, l'adaptation de logements et la restructuration de bâtiments dont elle est propriétaire, ou sur lesquels elle dispose de droits réels, en vue de les affecter principalement au logement;
- 2°bis- toute opération immobilière en ce compris la conception, le montage et le suivi de projets immobiliers et toute opération de gestion ou de mise en location de bâtiments en vue de les affecter en partie au logement, selon les modalités et aux conditions fixées par le Gouvernement, après avis de la Société wallonne du logement;
- 3°- la vente d'immeubles dont elle est propriétaire;
- 4°- ...
- 5°- l'instruction des demandes des ménages qui souhaitent acheter un logement et le suivi des contrats;
- 6°- la prise en location ou en gestion de bâtiments pour les affecter au logement, ou de logements, selon les modalités et aux conditions fixées par le Gouvernement, après avis de la Société wallonne du logement;
- 7°- la participation à la création, à la gestion et au fonctionnement de personnes morales, publiques ou privées, impliquées dans la mise en œuvre des objectifs de la politique régionale du logement;
- 8°- l'assistance aux pouvoirs locaux dans la mise en œuvre de la politique locale du logement;
- 8°bis- la conception, le montage et le suivi de projets immobiliers créant en tout ou en partie du logement, pour d'autres acteurs publics;
- 9°- l'équipement en voirie, égouts, éclairage public, réseau de distribution d'eau, abords communs et installations d'intérêt culturel ou social faisant partie intégrante d'un ensemble de bâtiments, et l'aménagement de cet équipement;
- 10°- la constitution de réserves de terrains nécessaires au développement harmonieux de l'habitat, pour les céder à des particuliers ou accorder à ceux-ci des droits réels, en leur imposant le maintien de l'aspect et de l'agencement fonctionnel des ensembles;
- 10°bis- la mise en œuvre et la tenue du cadastre des logements gérés par les sociétés de logement de service public, tel que défini à l'article 1er, 37°, selon les modalités fixées par le Gouvernement;
- 10°ter- l'information des membres du comité consultatif des locataires et des propriétaires, nécessaires à l'exercice de ses compétences;
- 11°- toute mission nouvelle ayant un rapport direct avec celles visées aux points précédents, fixée par le Gouvernement sur avis de la Société wallonne du logement.

Article 131 bis

La société doit procéder au recrutement d'un référent social chargé d'assurer le lien avec les acteurs sociaux locaux pour offrir un accompagnement social aux locataires de logements sociaux, adaptés ou adaptables, d'insertion et de transit, en veillant particulièrement à ce que l'accompagnement des personnes en transition entre les modes d'hébergement et le logement social accompagné soit assuré.

Le Gouvernement détermine les conditions de recrutement du référent social ainsi que les modalités de mise en réseau de l'accompagnement social.

Le Gouvernement subventionne la rémunération du référent social dans les conditions qu'il détermine.

Article 132

Une société peut donner en location un logement géré par elle ~~à un centre public d'action sociale~~ à un pouvoir public, à un organisme d'insertion socio-professionnelle agréé en vertu du décret du 1er avril 2004 relatif à l'agrément et au subventionnement des organismes d'insertion socio-professionnelle et des entreprises de formation par le travail ou à un organisme à finalité sociale, pour que celui-ci le mette à disposition, sous sa seule responsabilité, d'un ménage en état de précarité ou à revenus modestes.

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

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

Article 133

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

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

§2. La société peut conclure, avec d'autres sociétés de logement de service public, un pouvoir public ou avec des organismes à finalité sociale, des conventions relatives à la réalisation de son objet social dont des conventions mettant en place des centres de services et des régies ouvrières. Le Gouvernement fixe la durée de ces conventions, l'étendue des missions exercées ainsi que les modalités des contrats de travail.

Article 134

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

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

Article 135

§1^{er}. Les moyens financiers de la société sont les suivants:

- 1°- les ressources liées à ses activités notamment le produit de la vente d'un bien immobilier;
- 2°- les fonds propres;
- 3°- les emprunts qu'elle a contractés auprès de la Société wallonne du logement ou auprès d'organismes tiers, à l'intervention de la Société wallonne du logement ou moyennant son autorisation;
- 4°- les subventions **ou les avances remboursables** accordées par la Société wallonne du logement ou par la Région;
- 5°- les sommes perçues à titre d'aide versée par le Fonds régional de solidarité.

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

Le Gouvernement peut, sur avis de la Société wallonne du logement, déterminer les modalités de placement des disponibilités de la société et l'affectation du produit de la vente d'un bien immobilier.

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

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

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

Article 136

La société peut recevoir des dons et des legs.

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

Article 137

...

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

Sous-section première : Du capital

Article 138

§1^{er}. Sauf dans les cas déterminés par le Gouvernement, la souscription de la Région au capital d'une société est limitée à un quart.

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

Un représentant d'une personne morale de droit public ne peut représenter des parts détenues par des personnes morales de droit privé ou exercer un droit de vote sur les parts qu'il détient en tant que personne de droit privé.

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

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

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

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

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

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

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

Article 139

...

Article 140

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

Les sociétés sont autorisées à fusionner leurs activités.

Article 141

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

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

- 1^o- veille à ce que l'entièreté du territoire de la Région soit desservie par les sociétés;
- 2^o- suscite au besoin les fusions ou les restructurations des sociétés;
- 3^o- assure la proximité sociale et de gestion du patrimoine;
- 4^o- assure la viabilité économique des sociétés restructurées;
- 5^o- établit la cohérence du champ d'activités territorial des sociétés avec les territoires communaux.

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

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

Article 142

Le Gouvernement peut opérer la fusion ou la restructuration des sociétés afin d'adapter leur champ d'activités au territoire communal, ou en fonction de la proximité sociale et de gestion du patrimoine ou en fonction de la viabilité économique des sociétés fusionnées ou restructurées.

Article 143

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

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

Article 144

§1^{er}. En cas de carence d'une société dans l'exécution d'une fusion ou d'une restructuration visées aux articles 141 et 142, le Gouvernement peut désigner un commissaire spécial.

§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.

§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.

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

§5. Le commissaire spécial ne peut bénéficier que d'émoluments et de frais de déplacement qui sont fixés et pris en charge par le seul Gouvernement.

Article 145

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

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

Sous-section 3 : De l'assemblée générale

Article 146

Les représentants des pouvoirs locaux à l'assemblée générale sont désignés par le conseil provincial, le conseil communal et le conseil de l'action sociale concernés, respectivement parmi les conseillers provinciaux, députés permanents, conseillers communaux, échevins, bourgmestres, conseillers de l'action sociale et présidents de centre public d'action sociale, proportionnellement à la composition du conseil provincial, du conseil communal et du conseil de l'action sociale. La Région est représentée à l'assemblée générale par le commissaire de la Société wallonne du logement visé à l'article 166. En cas de décès ou de démission du Commissaire, la Région est représentée, jusqu'à la désignation d'un nouveau commissaire par le Gouvernement, par un commissaire désigné par le Gouvernement dans une autre société. Il en est de même en cas d'absence justifiée par un cas de force majeure, moyennant l'accord de la Société wallonne du Logement et une procuration écrite accordée par le commissaire de la société concernée au commissaire le remplaçant. Les statuts énumèrent les modalités de la représentation proportionnelle.

Article 147

§1^{er}. Chaque sociétaire dispose à l'assemblée générale d'un droit de vote déterminé par le nombre de parts qu'il détient. Dès lors qu'une délibération a été prise par leur conseil, les délégués de chaque province, de chaque commune et de chaque centre public d'action sociale rapportent la décision telle quelle à l'assemblée générale.

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

§3. L'Administration du cadastre, de l'enregistrement et du domaine a la qualité pour conférer l'authenticité à tout acte relatif à l'organisation ou à l'administration des sociétés.

Sous-section 4 : Du conseil d'administration et des autres organes de gestion

Article 148

§1^{er}. Le conseil d'administration est composé d'un administrateur représentant la Région wallonne et désigné par le Gouvernement, d'administrateurs désignés par l'assemblée générale de la société et de **deux administrateurs représentant le comité consultatif des locataires et des propriétaires lorsque celui-ci est constitué**. Parmi les administrateurs désignés par l'assemblée générale, deux administrateurs peuvent détenir des parts en tant que particulier.

Lorsque, dans les cas déterminés par le Gouvernement en application de l'article 138, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, la souscription de la Région au capital de la société dépasse le quart, le conseil d'administration est composé de deux administrateurs représentant la Région wallonne.

Les membres du conseil d'administration représentant le comité consultatif des locataires et des propriétaires sont nommés par le Gouvernement sur base d'une liste de candidats choisis parmi les locataires et propriétaires de la société, présentée par le comité consultatif des locataires et des propriétaires dans un délai de trois mois à dater de sa constitution. Leur mandat est d'une durée égale à la durée du mandat des membres du comité consultatif des locataires et des propriétaires augmentée de trois mois.

Peut être désignée en qualité d'administrateur la personne qui répond au moins à une des conditions définies ci-après:

- 1°- suivre une formation dans l'année de sa première désignation portant sur toutes les matières et les modes de gestion en application dans les sociétés, dont le contenu et les modalités sont déterminés par le Gouvernement. La sanction du non-respect de cette obligation est fixée par le Gouvernement;
- 2°- être titulaire d'un diplôme permettant l'accès à un poste de fonctionnaire de la Région wallonne de niveau 1 ou de niveau 2+;
- 3°- occuper un poste de niveau 1, 2+ ou 2 en qualité de fonctionnaire ou d'agent lié par un contrat de travail à durée indéterminée au sein de l'Etat, de la Région wallonne, de la Communauté française ou germanophone, des services des Gouvernements ou d'un des organismes d'intérêt public qui en dépendent, ou d'un pouvoir local;
- 4°- pouvoir se prévaloir d'une expérience utile en matière de logement de trois ans au moins ou d'une expérience de trois ans au moins dans le contrôle ou la gestion.

Le Gouvernement détermine le nombre des administrateurs en fonction du nombre de logements gérés, sans pouvoir dépasser vingt, ou vingt et un dans les cas déterminés par le Gouvernement en application de l'article 138, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, sauf dérogation accordée par lui en fonction du nombre de communes et provinces sociétaires, ainsi que de la proportion de parts sociales détenues dans le capital par des particuliers et personnes morales de droit privé. Toutefois, ce nombre peut être porté à vingt-cinq au maximum si la société compte au moins onze communes sociétaires ou lorsque, suite à la fusion de plusieurs sociétés, la société gère plus de 10.000 logements.

Le Gouvernement peut établir, sur la proposition de la Société wallonne du Logement, un guide pratique à l'usage des administrateurs en vue de l'exercice de leur mandat.

Les statuts assurent la représentation majoritaire des représentants des pouvoirs locaux.

Les représentants des pouvoirs locaux sont désignés respectivement à la proportionnelle des conseils provinciaux, à la proportionnelle des conseils communaux et à la proportionnelle des conseils de l'aide sociale, conformément aux articles 167 et 168 du Code électoral ainsi qu'en vertu des statuts de la société.

Pour le calcul de cette représentation proportionnelle, il est tenu compte des déclarations individuelles facultatives d'appareusement ou de regroupement.

Pour le calcul de cette représentation proportionnelle, il n'est tenu compte que des listes électorales qui respectent les principes démocratiques énoncés notamment par la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, par la loi du 30 juillet 1981 tendant à réprimer certains actes inspirés par le racisme et la xénophobie et par la loi du 23 mars 1995 tendant à réprimer la négation, la minimisation, la justification ou l'approbation du génocide commis par le régime national-socialiste pendant la Seconde Guerre mondiale ou toute autre forme de génocide, ainsi que les droits et libertés garantis par la Constitution.

Tout groupe politique démocratique disposant d'au moins un élu au sein d'une des communes associées et d'au moins un élu au Parlement wallon et non représenté conformément au système de la représentation proportionnelle visée au présent paragraphe, a droit à un siège. Ce siège supplémentaire confère à l'administrateur ainsi désigné dans tous les cas, voix délibérative. En ce cas, la limite du nombre maximal d'administrateurs visée au présent paragraphe n'est pas applicable.

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

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

§4. Les administrateurs désignés par le Gouvernement ou représentant les pouvoirs locaux peuvent être révoqués sur décision du Gouvernement, éventuellement sur la proposition de la Société wallonne du Logement, en cas de désignation d'un commissaire spécial, ou en cas d'infraction de la société ou des administrateurs aux dispositions du Code et de ses arrêtés d'exécution, en cas de non-respect des engagements découlant du Code d'éthique et de déontologie visé à l'article 148bis du Code, et en cas de non-respect de l'article 148, §1^{er}, alinéa 4, 1^o, du Code.

Le Gouvernement entend préalablement l'administrateur.

Article 148bis

La désignation d'un administrateur ne sort ses effets qu'après la signature du Code d'éthique et de déontologie établi par le Gouvernement.

Article 148ter

Tous les organes de gestion autres que le conseil d'administration, en ce compris les comités d'attribution de logements, institués en application du présent Code ou par les statuts de la société sont également composés, pour les représentants des pouvoirs locaux, selon la règle de la représentation proportionnelle visée à l'article 148, §1^{er}.

Si, par application des articles 167 et 168 du Code électoral, aucune des listes électorales minoritaires visées à l'article 148, §1^{er}, n'est représentée en raison du nombre limité de mandats des organes de gestion autres que le conseil d'administration, un représentant de la liste électorale minoritaire visée à l'article 148, §1^{er}, qui a recueilli le plus grand nombre de suffrages, est désigné avec voix consultative.

Si le comité d'attribution de logements comprend un administrateur représentant les locataires ou les propriétaires, celui-ci n'y dispose que d'une voix consultative.

Les décisions des organes de gestion visés à l'alinéa 1^{er} font l'objet d'un procès-verbal transmis au conseil d'administration de la société lors de sa plus prochaine séance.

Le nombre des membres des organes de gestion ne peut être supérieur au tiers du nombre de membres du conseil d'administration.

Le Gouvernement détermine les modalités d'exécution du présent article.

Article 148quater

Le mandat au sein du conseil d'administration ou d'un organe de gestion peut être exercé à titre gratuit ou peut faire l'objet de jetons de présence dont le montant maximal et les conditions d'attribution, notamment en fonction de la présence aux réunions et de la décision par le Gouvernement de la désignation d'un commissaire spécial, sont fixés par le Gouvernement. Le Gouvernement fixe le montant maximal et les conditions d'attribution des émoluments qui peuvent être accordés au président du conseil d'administration. Il fixe également le montant maximal et les conditions d'attribution des émoluments des administrateurs qui participent à d'autres organes de gestion institués en vertu des statuts de la société.

Seuls les frais de déplacement et de représentation directement exposés dans le cadre d'une mission confiée par un organe de gestion de la société, ou les frais de déplacement exposés pour assister à un organe de gestion de la société, à l'exclusion de tous autres frais, peuvent être remboursés, selon les conditions et modalités fixées par le Gouvernement sur la proposition de la Société wallonne du Logement, sur la base de pièces justificatives approuvées par le conseil d'administration.

Article 148quinquies

Les administrateurs ne peuvent être parents ou alliés jusqu'au deuxième degré inclusivement, ni être unis par les liens du mariage ou cohabitants légaux.

Le mariage ou la cohabitation légale survenu ultérieurement entre membres du conseil d'administration entraîne de plein droit la fin du mandat du membre le plus jeune.

Article 149

Il est interdit à tout administrateur:

- 1° d'être présent à la délibération relative à des objets à propos desquels il a un intérêt personnel et direct ou ses parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclusivement ont un intérêt personnel et direct.
Si un administrateur a, directement ou indirectement, un intérêt opposé de nature patrimoniale à une décision ou à une opération relevant du conseil d'administration ou de tous les organes de gestion institués en application du présent Code ou par les statuts de la société, il doit le communiquer aux autres administrateurs avant la délibération au conseil d'administration ou à l'organe de gestion. Sa déclaration ainsi que les raisons justifiant l'intérêt opposé qui existe dans le chef de l'administrateur concerné doivent figurer dans le procès-verbal du conseil d'administration ou de l'organe de gestion qui devra prendre la décision. De plus, il doit, lorsque la société a nommé un ou plusieurs commissaires, les en informer.
En vue de la publication dans le rapport de gestion, le conseil d'administration ou l'organe de gestion décrit, dans le procès-verbal, la nature de la décision ou de l'opération visée à l'alinéa précédent et une justification de la décision qui a été prise ainsi que les conséquences patrimoniales pour la société. Le rapport de gestion contient l'intégralité du procès-verbal visé ci-avant.
Le rapport des commissaires, visé à l'article 143 du Code des sociétés, doit comporter une description séparée des conséquences patrimoniales qui résultent pour la société des décisions du conseil d'administration ou de l'organe de gestion, qui comportaient un intérêt opposé au sens de l'alinéa 1^{er}.
La société peut agir en nullité des décisions prises ou des opérations accomplies en violation des règles prévues au présent article, si l'autre partie à ces décisions ou opérations avait ou devait avoir connaissance de cette violation. Cette interdiction ne vise pas l'intérêt collectif qui résulte de la qualité d'habitant d'un logement d'une société, qui n'empêche nullement la participation à la délibération;
- 2° de prendre part directement ou indirectement à des marchés passés avec la société.

Article 150

Les qualités d'administrateur, de membre du personnel, de conseiller externe ou de consultant régulier de la société sont incompatibles entre elles.

La qualité de directeur-gérant d'une société est incompatible avec les qualités de bourgmestre, d'échevin et de président du centre public d'action sociale ou de député provincial d'une commune ou d'une province sociétaires.

La qualité de membre d'un comité d'attribution visé à l'article 148ter du Code est incompatible avec les qualités de membre d'un conseil communal, d'un conseil provincial ou d'un conseil de l'action sociale, de membre du parlement européen, des Chambres législatives fédérales ou d'un parlement de Région ou de Communauté. Le comité d'attribution est également composé de deux travailleurs sociaux issus d'autorités publiques ou d'associations. Ces travailleurs sociaux ne peuvent représenter des autorités et associations sociétaires et s'ajoutent au nombre maximum de membres que peut comprendre le Comité d'attribution en application de l'article 148ter, alinéa 5 (en vigueur au renouvellement des comités d'attribution). Il peut également être composé d'autres membres externes au Conseil d'administration désignés par celui-ci.

Les travailleurs sociaux membres du Comité d'attribution sont nommés par le Gouvernement sur la base d'une liste de candidats présentée par la société dans les trois mois du renouvellement de son conseil d'administration. Leur mandat est d'une durée égale à la durée du mandat des autres membres du Comité d'attribution. (en vigueur au renouvellement des comités d'attribution)

D'autres causes d'incompatibilité avec la fonction d'administrateur ou de directeur-gérant peuvent être fixées par le Gouvernement.

Article 151

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

Article 152

~~§1^{er}. Le mandat d'administrateur s'achève de plein droit lorsque le titulaire atteint l'âge de soixante-sept ans. Ne peut être désignée en qualité d'administrateur, la personne ayant atteint l'âge de septante ans.~~

§1^{er}bis. Le mandat des administrateurs régionaux est limité à cinq ans, renouvelable.

§2. Le Gouvernement peut révoquer à tout moment le ou les administrateurs qu'il désigne en vertu de l'article 148, §1^{er}, du Code, en cas d'inconduite notoire, de négligence grave, de non-respect des engagements découlant du Code d'éthique et de déontologie visé à l'article 148bis du Code, de non-respect de l'article 148, §1^{er}, alinéa 4, 1^o, ou s'il est, au cours d'une même année, absent, sans justification, à plus de trois réunions du conseil d'administration ou d'organes de gestion régulièrement convoqués et auxquelles sa présence est requise.

Le Gouvernement entend préalablement l'administrateur.

Article 152bis

Tous les actes de la société autres que ceux de gestion journalière sont signés par le président du conseil d'administration ou celui qui le remplace en vertu des statuts de la société, et par un autre administrateur.

Les actes de gestion journalière que le conseil d'administration aura précisés dans le règlement d'ordre intérieur sont signés par le gérant ou le délégué à la gestion journalière désigné conformément à l'article 158 du Code.

Article 152ter

Le conseil d'administration se réunit au minimum dix fois sur l'année.

Il doit se réunir si un tiers des administrateurs en formulent la demande.

Article 152quater

Dans les six mois du renouvellement des conseils d'administration des sociétés, la Société organise, à destination des administrateurs, un cycle de formation dont le contenu est fixé par le Gouvernement sur proposition de la Société. Les administrateurs doivent justifier, annuellement, d'une formation continue dans des matières utiles à l'exercice de leur fonction. Le Gouvernement fixe les modalités de cette formation continue, sur proposition de la Société.

Dans les six mois du renouvellement de leur conseil d'administration, les sociétés assurent une information des administrateurs relative à la société, à son état financier, à son parc de logements, aux programmes de travaux et de rénovations en cours, et à tout élément utile à la bonne connaissance du parc de la société de logement de service public.

Art. 152quinquies

Le Gouvernement détermine les modalités de fonctionnement des organes de gestion, portant sur le règlement d'ordre intérieur à adopter, les modalités de délibération, la délégation de la gestion journalière, la publication des pouvoirs ainsi que les modalités d'évaluation du fonctionnement des organes de gestion.

Un commissaire-réviseur, chargé du contrôle de la comptabilité et des comptes annuels, est désigné auprès de chaque société par l'assemblée générale parmi les membres, personnes physiques, personnes morales ou entités quelle que soit leur forme juridique, de l'Institut des réviseurs d'entreprises, pour une durée maximale de trois ans, renouvelable une seule fois de façon successive au niveau d'un même cabinet ou d'un même réseau.

Le mandat de réviseur ne peut être attribué à un membre des collèges communaux, provinciaux et du bureau permanent du Conseil de l'action sociale des communes, provinces et centres publics d'action sociale associés au sein de la société de logement de service public, ni à un membre d'un réseau dont fait partie une personne morale ou une entité dans laquelle un membre des collèges communaux, provinciaux et du bureau permanent du Conseil de l'action sociale associés au sein de la société de logement de service public détient un intérêt patrimonial direct ou indirect. Le réviseur d'entreprises qui souhaite soumissionner pour un mandat de contrôle des comptes de la société de logement de service public doit transmettre au moment de sa candidature une déclaration sur l'honneur attestant du respect de cette disposition.

Le réviseur qui souhaite soumissionner pour un mandat de contrôle des comptes d'une société doit également transmettre au moment de sa candidature un rapport de transparence.

Ce rapport est publié sur le site internet de la Région wallonne dans les trois mois suivant la fin de chaque exercice comptable.

Ce rapport inclut, dans le chef du réviseur d'entreprises personne physique, les informations suivantes:

- a) lorsqu'il appartient à un réseau: une description de ce réseau et des dispositions juridiques et structurelles qui l'organisent;
- b) une liste des sociétés de logement de service public pour lesquelles il a effectué un contrôle légal des comptes au cours de l'exercice écoulé;
- c) les dates auxquelles ces informations ont été mises à jour.

Les cabinets de réviseurs confirment les informations suivantes:

- a) une description de leur structure juridique et de leur capital ainsi que leur actionnariat. Ils précisent les personnes morales et physiques qui composent cet actionnariat;
- b) lorsqu'un cabinet de révision appartient à un réseau: une description de ce réseau et des dispositions juridiques et structurelles qui l'organisent;
- c) une description de la structure de gouvernance du cabinet de révision;
- d) une liste des sociétés de logement de service public pour lesquelles le cabinet de révision a effectué un contrôle légal des comptes au cours de l'exercice écoulé;
- e) une déclaration concernant les pratiques d'indépendance du cabinet de révision et confirmant qu'une vérification interne du respect de ces exigences d'indépendance a été effectuée – Décret du 30 avril 2009, art. 7).

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

Article 153

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

Article 154

Chaque comité consultatif des locataires et des propriétaires est composé de membres effectifs et, le cas échéant, suppléants élus par les locataires et les propriétaires ~~tous les quatre ans~~ pour la durée de la législature communale, selon une procédure fixée par le Gouvernement.

Les membres d'un comité consultatif des locataires et des propriétaires ne peuvent être parents ou alliés jusqu'au deuxième degré inclusivement, ni être unis par les liens du mariage ou cohabitants légaux. Le mariage ou la cohabitation légale survenu ultérieurement entre membres d'un comité consultatif des locataires et des propriétaires entraîne de plein droit la fin du mandat du membre le plus jeune.

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

Le Gouvernement instaure une commission de recours et de contrôle dont il désigne le président et les membres. Cette commission comprend au moins un représentant des comités consultatifs des locataires et des propriétaires et un représentant des sociétés, que le Gouvernement désigne sur la base d'une liste double. Cette commission statue sur les recours qui lui sont adressés en matière de contentieux électoral et contrôle le fonctionnement des comités consultatifs des locataires et des propriétaires.

Article 155

§1^{er}. Le comité consultatif des locataires et des propriétaires rend un avis préalable et obligatoire sur:

- 1° les relations entre la société, les propriétaires et les locataires et l'information relative à toute matière portant sur les droits et obligations respectifs des sociétés, d'une part, et des propriétaires et des locataires, d'autre part;
- 2° l'animation et les activités sociales et culturelles dans les immeubles ou groupes d'immeubles dépendant de la société;
- 3° l'entretien et la rénovation des logements et de leurs abords;
- 4° le décompte annuel des charges, ventilé selon leur nature, le mode de répartition de celles-ci, le montant des provisions y afférentes;
- 5° les mesures générales à prendre pour le recouvrement des arriérés de loyers et de charges;
- 6° le règlement d'ordre intérieur des immeubles;
- 7° les projets, la conception et la réalisation de tous les équipements collectifs à créer ou à réaménager, ainsi que sur les projets de construction de la société.

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

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

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

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

Article 156

Dès son installation, le comité consultatif des locataires et des propriétaires est tenu d'établir un programme des actions qu'il entend entreprendre. Ce programme est envoyé à la société. Afin de concrétiser ces actions, il est associé à la gestion et aux activités de la régie des quartiers, selon les dispositions fixées par le Gouvernement. Il informe les locataires et les propriétaires sur ses activités et sur les avis qu'il rend.

Le comité consultatif des locataires et propriétaires est informé par la société de l'entrée de nouveaux locataires dans le logement social, adapté ou adaptable, d'insertion ou de transit, afin qu'il puisse assurer leur accueil selon les modalités déterminées par le Gouvernement.

Article 157

La société pourvoit aux frais de fonctionnement du comité consultatif des locataires et propriétaires, dans les limites fixées par le Gouvernement, sur proposition de la Société wallonne du Logement.

Sous-section 6 : Du directeur-gérant

Article 158

§1^{er}. La gestion journalière de la société est assurée par un gérant ou un délégué préposé à la gestion journalière, engagé par le conseil d'administration. Il porte le titre de directeur-gérant.

Peut être engagée en qualité de directeur-gérant la personne qui peut se prévaloir d'une expérience utile de trois ans au moins en matière de logement ou dans le contrôle ou la gestion et qui répond au moins à une des conditions définies ci-après:

- 1° être titulaire d'un diplôme permettant l'accès à un poste de fonctionnaire de la Région wallonne de niveau 1 ou de niveau 2+;
- 2° occuper un poste de niveau 1, 2+ ou 2 en qualité de fonctionnaire ou d'agent lié par un contrat de travail à durée indéterminée au sein de l'Etat, de la Région wallonne, de la Communauté française ou germanophone, des services des Gouvernements ou d'un des organismes d'intérêt public qui en dépendent ou d'un pouvoir local.

Le directeur-gérant signe, avant son entrée en fonction, le Code d'éthique et de déontologie visé à l'article 148bis du Code.

§2. Le directeur-gérant élabore un programme de gestion, qui tient compte des buts fixés par le contrat d'objectifs visé à l'article 162, selon un modèle arrêté par le Gouvernement.

Le programme de gestion a la même durée que le contrat d'objectifs.

Le programme de gestion est arrêté par le conseil d'administration de la société, qui le soumet ensuite pour approbation à la Société wallonne du logement.

Le programme de gestion est actualisé ou renouvelé tous les cinq ans en fonction de l'actualisation ou du renouvellement du contrat d'objectifs, selon la procédure décrite à l'alinéa 3.

§3. Le conseil d'administration évalue, selon les critères et modalités déterminés par le Gouvernement, sur la proposition de la Société wallonne du logement, la mise en œuvre du programme de gestion du directeur-gérant au regard d'un rapport de gestion établi par ce dernier. Il entend le directeur-gérant. Il se fait assister par la Société wallonne du logement. Le Gouvernement détermine, sur la proposition de la Société wallonne du logement, les mesures à attacher aux résultats de l'évaluation.

Article 158bis

Le traitement du directeur-gérant est fixé par le Gouvernement. Seuls les frais de déplacement et de représentation directement exposés dans le cadre d'une mission confiée par un organe de gestion de la société, à l'exclusion de tous autres frais, peuvent être remboursés, selon les conditions et les modalités fixées par le Gouvernement sur la proposition de la Société wallonne du logement, sur la base de pièces justificatives approuvées par le conseil d'administration.

Article 158ter

Il est interdit à tout directeur-gérant:

- 1° d'être présent à la délibération de tout organe de la société relative à des objets à propos desquels il a un intérêt personnel et direct ou ses parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclusivement ont un intérêt personnel et direct. Il est fait, dans ce cas, application de la procédure visée à l'article 149 du Code;
- 2° de prendre part directement ou indirectement à des marchés passés avec la société;
- 3° de prendre part à des décisions lorsqu'il se trouve dans une situation visée aux 1° et 2°.

Article 158quater

Tout directeur-gérant doit justifier annuellement d'une formation continue dans des matières utiles pour l'exercice de sa fonction. Le Gouvernement fixe les modalités de cette formation continue et de son contrôle par la Société wallonne du Logement.

Sous-section 7 : Du personnel

Article 158quinquies

Le référent social visé à l'article 1er, 11^oter, est tenu de suivre une formation dont le contenu et les modalités sont fixés par le Gouvernement, sur proposition de la Société wallonne du Logement. La Société wallonne du Logement est chargée de la coordination des mises en commun d'expériences des référents sociaux.

Article 159

Le personnel de la société est engagé sous contrat de travail, dans les conditions fixées par le Gouvernement, sur la proposition de la Société wallonne du logement. Ces conditions sont relatives notamment aux conditions et aux modalités d'engagement et au régime pécuniaire.

Sous-section 8 : Du contrôle des recettes et des dépenses

Article 159bis

Les organes de gestion n'engagent que les dépenses directement nécessaires à la réalisation de l'objet social de la société.

Article 160

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

Article 161

§1^{er}. La société soumet, pour avis, son projet de budget au commissaire visé à l'article 166 du Code. La Société wallonne du Logement vise le budget, accompagné de l'avis du commissaire, et les comptes de la société. La Société wallonne du logement notifie son visa dans les quarante-cinq jours de la réception de la demande. Après ce délai, il est passé outre à cette formalité.

§2. La société, par l'intermédiaire de son conseil d'administration, transmet, pour information, son budget et ses comptes visés par la Société wallonne du Logement, et son rapport de gestion, aux communes représentées à son assemblée générale, au commissaire de la société, au comité consultatif des locataires et des propriétaires institué auprès de la société et au Conseil supérieur du Logement. Le rapport de gestion est également transmis à la Société wallonne du Logement.

Le rapport de gestion comporte notamment:

- les informations relatives à l'attribution des jetons de présence et émoluments octroyés aux administrateurs et à la rémunération du directeur-gérant ou du préposé à la gestion journalière;
- le nombre de logements attribués et le nombre de dérogations aux conditions d'attribution des logements;
- les informations relatives à l'état financier de la société;
- les prévisions budgétaires;
- les informations relatives au développement du parc de logements et à son entretien;
- les informations relatives à la réalisation du programme d'investissements de l'année précédente;
- les informations relatives à la politique de vente des logements;
- la liste de tous les marchés publics passés par elle, d'une valeur supérieure au montant visé à l'article 3 de l'arrêté royal du 26 septembre 1996 établissant les règles générales d'exécution des marchés publics et des concessions de travaux publics, en indiquant l'objet du marché, son montant et son attributaire.

La société transmet, au fur et à mesure de leur passation, à la Société wallonne du logement, qui en assure la publicité, selon les modalités déterminées par le Gouvernement, la liste de tous les marchés publics passés par elle, d'une valeur supérieure au montant visé à l'article 3 de l'arrêté royal du 26 septembre 1996 établissant les règles générales d'exécution des marchés publics et des concessions de travaux publics, en indiquant l'objet du marché, son montant et son attributaire.

Le montant de la rétribution réclamé pour la communication de la liste des marchés passés par les sociétés est fixé par le Gouvernement. Ce montant ne peut être supérieur au prix coûtant.

Section 2bis : Des contrats d'objectifs

Article 162

§1^{er}. Sur la proposition de la Société wallonne du logement, le Gouvernement fixe les conditions d'élaboration, d'exécution et de contrôle des contrats d'objectifs, à passer entre la Société wallonne du logement et la société, relativement:

- à l'accueil des candidats-locataires et des locataires, ainsi qu'à leur accompagnement social;
- à la gestion de la société, au suivi des indicateurs de gestion et au suivi des audits, dans les aspects organisationnels en ce compris l'évaluation du personnel, administratifs, techniques et financiers;
- à la formation continue des administrateurs et du personnel de la société organisée ou dispensée par la Société wallonne du Logement ou par son intermédiaire;
- à l'information et à la communication de la société notamment quant à l'obligation pour celle-ci d'informer une fois par an les locataires relativement aux activités de la société, au programme d'entretien, de rénovation et de construction de logements.

§2. Les contrats d'objectifs sont établis par période de cinq ans.

Section 3 : De la tutelle administrative

Sous-section première : De la tutelle

Article 163

§1^{er}. La Société wallonne du logement autorise:

- 1°- la conclusion d'emprunts par la société;
- 2°- la participation de la société à la gestion et au fonctionnement des personnes morales visées à l'article 131, 7°;
- 3°- la société à mettre en oeuvre, les missions visées à l'article 131, 2°bis, et les moyens d'action visés à l'article 133, §1^{er};
- 4°- la société à recevoir des dons et des legs;
- 5°- l'affiliation de nouveaux membres ou la désaffiliation de membres à la société;
- 6°- la décision d'affecter un bien à l'usage propre de la société.

La Société wallonne du logement notifie sa décision relative aux 1° à 5° dans les quarante-cinq jours de la réception de la demande.

Elle notifie sa décision relative au 6° dans les trois mois de la réception de la demande.

A défaut de décision notifiée dans les délais prévus aux alinéas 2 et 3, l'acte visé à l'alinéa 1^{er} est réputé autorisé.

§2. La Société wallonne du logement approuve:

- 1°- les statuts de la société et leur modification;
- 2°- la mise en liquidation de la société.

Elle notifie sa décision dans les trois mois de la réception de la demande.

A défaut de décision notifiée dans le délai prévu à l'alinéa 2, l'acte visé à l'alinéa 1^{er} est réputé approuvé.

Article 164

~~§1^{er}. Les décisions portant sur les conditions d'exécution relatives aux marchés publics de fournitures et de services dont le montant est supérieur à celui fixé en application de l'article 17, § 2, 2o, a, de la loi du 24 décembre 1993 relative aux marchés publics et à certains marchés de travaux, de fournitures et de services, sont soumises à l'approbation de la Société wallonne du Logement.~~

~~La Société wallonne du Logement peut suspendre ou annuler toute décision de la société portant sur l'attribution du marché susvisé.~~

~~La Société wallonne du Logement prend sa décision dans les trente jours de la réception de la décision et de ses pièces justificatives. A défaut de décision de la Société dans le délai, la décision est exécutoire.~~

~~§2. La Société wallonne du Logement peut suspendre ou annuler toute décision de la société portant sur l'attribution des marchés publics de fournitures et de services dont le montant est égal ou inférieur à celui fixé en application de l'article 17, § 2, 2^o, a, de la loi du 24 décembre 1993 relative aux marchés publics et à certains marchés de travaux, de fournitures et de services.~~

~~A défaut de décision de la Société dans les trente jours de la réception de la décision et de ses pièces justificatives, la décision est exécutoire.~~

~~§3. Les décisions de la société portant sur les conditions d'exécution des marchés publics de travaux dont le montant est supérieur à celui fixé en application de l'article 17, § 2, 2o, a, de la loi du 24 décembre 1993 relative aux marchés publics et à certains marchés de travaux, de fournitures et de services, sont soumises à l'approbation de la Société wallonne du Logement.~~

~~La Société wallonne du Logement peut suspendre ou annuler toute décision de la société portant sur l'attribution du marché susvisé.~~

~~La Société wallonne du Logement prend sa décision dans les trente jours de la réception de la décision et de ses pièces justificatives. A défaut de décision de la Société dans le délai, la décision est exécutoire.~~

~~§4. La Société wallonne du Logement peut suspendre ou annuler toute décision de la société portant sur l'attribution des marchés publics de travaux dont le montant est égal ou inférieur à celui fixé en application de l'article 17, § 2, 2o, a, de la loi du 24 décembre 1993 relative aux marchés publics et à certains marchés de travaux, de fournitures et de services. A défaut de décision de la Société dans les trente jours de la réception de la décision et de ses pièces justificatives, la décision est exécutoire.~~

~~§5. Les délais visés aux § 1er, alinéa 2, § 2 alinéa 3, § 3, alinéa 3, et § 4, alinéa 2, 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.~~

§1er. Les décisions arrêtant les conditions des marchés publics de travaux, fournitures et services dont le montant est supérieur à celui fixé en application de l'article 17, §2, 1^o, a, de la loi du 24 décembre 1993 relative aux marchés publics et à certains marchés de travaux, de fournitures et de services, sont soumises à l'approbation de la Société wallonne du Logement.

La Société wallonne du Logement prend sa décision dans les trente jours de la réception de la décision et de ses pièces justificatives. À défaut de décision de la Société wallonne du Logement dans le délai, la décision de la société est exécutoire.

La Société wallonne du Logement peut suspendre ou annuler toute décision de la société portant sur l'attribution des marchés susvisés.

La Société wallonne du Logement prend sa décision dans les trente jours de la réception de la décision et de ses pièces justificatives. À défaut de décision de la Société wallonne du Logement dans le délai, la décision de la société n'est plus susceptible de suspension ni d'annulation.

§2. La Société wallonne du Logement peut suspendre ou annuler toute décision de la société portant sur l'attribution des marchés publics de travaux, fournitures et services dont le montant est égal ou inférieur à celui fixé en application de l'article 17, §2, 1^o, a, de la loi du 24 décembre 1993 relative aux marchés publics et à certains marchés de travaux, de fournitures et de services.

La Société wallonne du Logement prend sa décision dans les trente jours de la réception de la décision et de ses pièces justificatives. À défaut de décision de la Société wallonne du Logement dans le délai, la décision de la société n'est plus susceptible de suspension ni d'annulation.

§3. Les délais visés aux paragraphes 1er et 2 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.

~~§6.~~ §4. Pour les travaux visés aux articles 55 à 59bis du présent Code, la société soumet pour approbation l'avant-projet urbanistique et architectural relatif à la conception des logements, bâtiments et équipements à créer, réhabiliter, restructurer, améliorer ou conserver dans les conditions arrêtées par le Gouvernement. A défaut de décision de la Société dans les trente jours de la réception de l'acte et de ses pièces justificatives, la décision est exécutoire.

~~§7.~~ §5. Par décision motivée, en fonction de l'ampleur de l'objet du marché et du résultat de l'audit réalisé au sein de la société, le Conseil d'administration de la Société wallonne du Logement peut soumettre les décisions de la société portant sur le choix du mode de passation, l'arrêt des conditions et l'attribution des marchés à des avis supplémentaires, dans les conditions arrêtées par le Gouvernement.

Article 165

La société peut adresser au conseil d'administration de la Société wallonne du logement un recours contre les décisions de tutelle prises par le directeur général de la Société wallonne du logement en application de l'article 107 dans les trente jours de la notification de la décision.

Une copie du recours est adressée au commissaire visé à l'article 166.

Sous-section première bis : De la réalisation d'audits

Article 165bis (en vigueur du 1^{er} juillet 2013 au 30 juin 2014 au plus tard)

§1^{er}. Les sociétés de logement de service public font l'objet d'un rapport d'audit portant sur les aspects organisationnels, administratifs, techniques et financiers, selon une programmation établie par la Société wallonne du Logement.

§2. Tout projet de rapport d'audit fait l'objet d'une délibération au sein du conseil d'administration de la société concernée. Le projet d'audit est communiqué à chacun des administrateurs de la société ainsi qu'au commissaire et au directeur-gérant. La délibération porte sur les observations émises par la société et sur les mesures à prendre par elle.

§3. La société est entendue, selon le cas, par la Société wallonne du Logement, ou par le Gouvernement en cas d'application du §5, alinéa 2, du présent article, avant l'élaboration du rapport final d'audit. Le conseil d'administration de la Société wallonne du Logement est saisi du projet de rapport d'audit.

§4. Sans préjudice de l'article 88, §1^{er}, alinéa 2, 4^o, du Code, le commissaire désigné auprès de la société peut demander à la Société wallonne du Logement de réaliser ou de faire réaliser un rapport d'audit. Il en informe le Gouvernement.

§5. Le Gouvernement peut charger la Société wallonne du Logement de la réalisation d'un rapport d'audit d'une société dans un délai qu'il détermine. Il en informe immédiatement la société. A défaut pour la Société wallonne du Logement de déposer le rapport d'audit dans le délai, le Gouvernement peut décider de sa réalisation.

§6. Le Gouvernement détermine les modalités d'élaboration, d'exécution et de suivi des audits sur la proposition de la Société wallonne du Logement.

§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.

Sous-section 2 : Du commissaire

Article 166

§1^{er}. Un commissaire est chargé, auprès d'une ou de plusieurs sociétés, de veiller au respect:

- 1^o de la régularité des procédures et des actes posés par la société;
- 2^o des procédures et des conditions d'attribution de logements;
- 3^o de l'engagement et de la vérification des dépenses visées à l'article 159bis du Code;
- 4^o de la conformité des décisions des organes d'administration et de contrôle avec la loi, le décret, les arrêtés, les statuts, le règlement d'ordre intérieur et l'intérêt général.

§2. Le commissaire est un agent de la Société wallonne du Logement, désigné par le Gouvernement, sur la proposition de cette dernière. La proposition est faite sur la base d'une sélection de candidats réalisée par un jury, comprenant des experts extérieurs, selon des modalités fixées par le Gouvernement.

La Société wallonne du Logement décide de l'affectation du commissaire.

§3. Le commissaire ne peut exercer sa fonction auprès des mêmes sociétés pour une durée de plus de cinq ans consécutifs.

§4. La fonction de commissaire est incompatible avec celles de président, d'administrateur, de directeur-gérant, de membre du personnel d'une société, et avec la qualité de locataire de la société. Elle est également incompatible avec la qualité de membre d'un collège ou d'un conseil communal, provincial ou de l'action sociale d'une commune ou d'une province sociétaires. D'autres causes d'incompatibilité avec la fonction de commissaire peuvent être fixées par le Gouvernement.

§5. Il est interdit au commissaire d'être présent aux délibérations relatives à des objets à propos desquels il a un intérêt personnel et direct, ou à propos desquels ses parents ou alliés jusqu'au quatrième degré inclusivement ont un intérêt personnel et direct. Il en informe immédiatement la Société wallonne du Logement qui se fait délivrer l'extrait du procès-verbal relatif à ces délibérations.

§6. Sur la proposition de la Société wallonne du Logement, le Gouvernement fixe:

- les conditions d'aptitude requises pour l'exercice de la fonction de commissaire;
- le régime administratif et pécuniaire attaché à la fonction;
- les conditions de recrutement qui comportent la réussite d'un examen;
- les processus de formation;
- les règles de l'évaluation liée à la fonction de commissaire basée sur le rapport annuel visé à l'article 167;
- les modalités d'interdiction d'exercer un mandat ou d'occuper un emploi dans une société auprès de laquelle la fonction de commissaire a été remplie.

§7. La désignation du commissaire ne sort ses effets qu'après la signature du Code d'éthique et de déontologie visé à l'article 148bis du Code.

Article 167

§1^{er}. La société convoque le commissaire à toutes les réunions de ses organes d'administration, de gestion et de contrôle.

§2. Le commissaire dispose des pouvoirs les plus étendus pour l'accomplissement de sa mission. Il prend connaissance de toute pièce utile à l'exercice de sa mission.

§3. Tout rapport établi par un commissaire sur une société est adressé également à celle-ci.

§4. Trimestriellement, la Société wallonne du Logement fait rapport au Gouvernement sur l'exercice de la mission des commissaires, selon les modalités arrêtées par le Gouvernement.

La Société wallonne du Logement établit un rapport annuel portant sur l'évaluation du commissaire. Le Gouvernement fixe la forme de ce rapport.

Article 168

§1^{er}. Le commissaire assiste avec voix consultative aux réunions et dispose d'un délai de quatre jours **franes ouvrables** pour prendre son recours contre l'exécution de toute décision qu'il estime irrégulière, contraire à la loi, aux décrets, aux arrêtés, aux statuts, au règlement d'ordre intérieur et à l'intérêt général. Le recours est suspensif.

Ce délai court à partir du jour de la réunion à laquelle la décision a été prise, pour autant que le commissaire ait été régulièrement convoqué et, dans le cas contraire, à partir du jour où la décision lui a été notifiée par la société par lettre recommandée.

§2. Pour tous les cas non visés au §1^{er} du présent article, le commissaire peut suspendre une décision de la société qu'il estime irrégulière, contraire à la loi, aux décrets, aux arrêtés, aux statuts, au règlement d'ordre intérieur et à l'intérêt général. Il dispose d'un délai de quatre jours ouvrables pour suspendre la décision. Ce délai court à partir du jour de la décision ou du jour où il en a connaissance.

§3. Si, dans un délai de vingt jours, prenant cours le même jour que le délai prévu aux §§1^{er} et 2, la Société wallonne du Logement, saisie du recours ou de la décision du commissaire de suspendre la décision, n'a pas prononcé l'annulation, la décision devient définitive.

§4. La Société wallonne du Logement notifie immédiatement sa décision motivée à la société par lettre recommandée à la poste.

Article 169

La Société wallonne du Logement ou, à défaut, le Gouvernement peut à tout moment mettre fin au congé pour mission ou au changement d'affectation de l'agent exerçant la fonction de commissaire ou mettre fin au contrat de travail de la personne exerçant la fonction de commissaire en cas d'inconduite notoire, de négligence grave ou s'il est, au cours d'une même année, absent, sans justification, à plus de trois réunions des organes de gestion et de contrôle de la société régulièrement convoquées et auxquelles sa présence est requise.

Les manquements aux obligations du commissaire constituent une négligence grave au sens de l'alinéa précédent. La Société wallonne du Logement ou le Gouvernement entend préalablement le commissaire.

Sous-section 3 : Du plan de gestion

Article 170

§1^{er}. 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^{er} 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.

§2. La société exécutant un plan de gestion peut bénéficier d'une aide financière temporaire de la Région.

§3. En cas de carence de la société dans l'exécution du plan de gestion ou si les objectifs du plan de gestion ne sont pas rencontrés, le Gouvernement peut désigner un commissaire spécial.

Le commissaire spécial ne peut bénéficier que d'émoluments et de frais de déplacement qui sont fixés et pris en charge par le seul Gouvernement.

Le commissaire spécial assiste aux réunions des organes de la société et contrôle sur place l'exécution du plan de gestion.

Sur décision du Gouvernement, il se substitue aux organes de la société.

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

§4. Lorsque le Gouvernement constate qu'un plan de gestion ne peut garantir la continuité des activités de la société, il peut, sur proposition de la Société wallonne du logement, arrêter un plan de restructuration ou de fusion de la société en difficulté avec une autre société.

La société en difficulté exécute le plan de restructuration ou de fusion dans le délai fixé par le Gouvernement.

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

En cas de carence dans le chef de la société en difficulté, il est procédé conformément aux dispositions de l'article 144.

§5. Les sociétés opérant une fusion ou une restructuration conformément aux dispositions du § 4 peuvent bénéficier d'une aide financière de la Région selon les modalités prévues par le Gouvernement.

Article 171

La société sous plan de gestion transmet à la Société wallonne du logement une copie de toute délibération de son conseil d'administration, dans un délai de quinze jours.

La Société wallonne du logement peut annuler ou suspendre toute décision d'une société sous plan de gestion, qui nuirait à ses intérêts financiers ou à ceux de la Société wallonne du logement.

La Société wallonne du logement notifie sa décision de suspension ou d'annulation dans les trente jours de la réception de la délibération.

Section 3bis : De la chambre de recours

Article 171bis

§1^{er}. Une chambre de recours est instituée au sein de la Société wallonne du Logement. Elle est chargée d'instruire et de statuer sur les recours introduits par les candidats-locataires et les locataires, relatifs à la procédure de candidature, aux priorités d'accès et aux décisions d'attribution de logements, et à la fixation du montant du loyer. Le recours n'est recevable qu'après avoir épuisé les voies de recours définies en application de l'article 94, §1^{er}, alinéa 2, 1^obis.

§2. Elle est composée:

- d'un magistrat effectif ou honoraire, désigné par le Gouvernement, assurant la présidence;
- d'un représentant des sociétés de logement de service public ou de son suppléant;
- d'un représentant des locataires ou de son suppléant;
- d'un représentant de la Société wallonne du Logement ou de son suppléant;
- d'un représentant de l'administration ou de son suppléant.

Le secrétariat de la chambre de recours est assuré par la Société wallonne du Logement.

Les commissaires du Gouvernement près la Société wallonne du Logement peuvent assister aux réunions de la chambre de recours.

§3. La chambre de recours peut entendre le requérant et la société concernée.

§4. Le Gouvernement détermine les conditions de recours ainsi que les modalités de désignation et de fonctionnement de la chambre de recours.

Section 4 : Du Fonds régional de solidarité

Article 172

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

Les fonds sont répartis en fonction du nombre de locataires en état de précarité et à revenus modestes que les sociétés comptent et en fonction de critères structurels fixés par le Gouvernement après avis de la Société wallonne du logement. Le Fonds est alimenté notamment par des quotes-parts versées par les sociétés et par une dotation régionale.

Article 173

Après avis de la Société wallonne du logement, le Gouvernement fixe:

- 1° le mode de calcul des cotisations perçues à charge des sociétés;
- 2° les conditions et les modalités de répartition du Fonds de solidarité.

Section 5 : Des sanctions

Article 174

§1^{er}. En cas de non-respect des dispositions légales et réglementaires qui lui sont applicables, la société fait l'objet:

- 1°- d'un rappel à l'ordre;
- 2°- une injonction de mettre fin aux faits non respectueux de la légalité dans un délai fixé par la Société wallonne du Logement qui ne peut dépasser le mois.
Cette injonction est accompagnée de l'application d'une sanction visée aux 2°bis à 7° du présent article, à mettre en œuvre dans le cas où il est constaté qu'il n'est pas mis fin aux faits non respectueux dans le délai fixé, après que la société concernée a fait valoir ses observations;
- 2°bis- d'un pouvoir d'annulation par le commissaire visé à l'article 166 de toute décision prise par la société.
Le Gouvernement fixe, sur la proposition de la Société wallonne du Logement, les modalités et l'étendue du pouvoir du commissaire. 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 la Société wallonne du Logement est réputée refusée;
- 3°- d'une sanction financière fixée par le Gouvernement sur proposition de la Société wallonne du Logement.
Les montants prélevés au titre de sanction financière sont versés sur un compte spécial ouvert auprès de la Société wallonne du Logement et affectés au Fonds de solidarité visé à l'article 172 du Code, selon les conditions et modalités déterminées par le Gouvernement;
- 4°- d'une mise sous contrôle de gestion.
Le Gouvernement décide, sur la proposition de la Société wallonne du Logement, de la mise sous contrôle de gestion.
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 wallonne du logement, les modalités et l'étendue de la mise sous contrôle et sa durée;
- 5°- d'une mise sous tutelle par le Gouvernement wallon, conformément au §3 du présent article;
- 6°- d'une mise sous plan de gestion;
- 7°- d'un retrait d'agrément.

§2. Préalablement, le conseil d'administration de la Société wallonne du logement entend les représentants mandatés par la société.

S'il échet, suite à cette audition, le conseil d'administration de la Société wallonne du logement, selon le cas, prononce la sanction ou propose au Gouvernement, dans le cas visé au paragraphe 1^{er}, 4^o, la mise sous tutelle de la société.

§3. La mise sous tutelle visée au paragraphe 1^{er} 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 commissaire spécial ne peut bénéficier que d'émoluments et de frais de déplacement qui sont fixés et pris en charge par le seul Gouvernement.

§4. Lorsque le commissaire a connaissance du non-respect, par la société, des dispositions du présent Code, de ses arrêtés d'exécution et des règlements pris en exécution de ceux-ci, il en informe immédiatement la Société wallonne du Logement et le Gouvernement. La Société wallonne du Logement en informe immédiatement son conseil d'administration. Lorsque la Société a connaissance du non-respect, par une société, des dispositions du présent Code et de ses arrêtés d'exécution, elle en informe immédiatement son conseil d'administration et le Gouvernement.

A défaut pour le conseil d'administration de la Société de prendre ou de proposer une des sanctions visées par le présent article, dans un délai de trente jours à dater de la prise de connaissance visée à l'alinéa qui précède, le Gouvernement peut se substituer au conseil d'administration de la Société. Il en informe immédiatement la Société wallonne du logement et la société.

§5. Lorsque le Gouvernement fait usage de son pouvoir de substitution visé au paragraphe 4, il notifie à la société sa décision dans un délai de trente jours, à dater de l'expiration du délai visé au paragraphe 4, alinéa 2, après avoir entendu les représentants mandatés par la société. Une copie de cette notification est adressée à la Société.

Section 6 : Du comité d'accompagnement et de suivi des commissaires spéciaux

Article 174bis

Un comité d'accompagnement et de suivi des commissaires spéciaux est institué auprès du Gouvernement. Il est chargé d'assurer la coordination et le suivi de l'exécution des missions dévolues aux commissaires spéciaux visées aux articles 144, 170 et 174 du Code.

Le Comité est également chargé d'assurer le suivi de l'exécution du plan de gestion, tel qu'il est prévu à l'article 170, au sein des sociétés dans lesquelles la Région détient plus d'un quart du capital.

Le Gouvernement peut également charger le comité d'analyser les rapports d'audit qu'il lui soumet, réalisés en application de l'article 165bis, §6.

Le comité est composé:

1^o- de trois délégués du Gouvernement:

- un représentant du Ministre-Président;
- un représentant du Ministre ayant le Logement dans ses attributions, qui en assure la présidence;
- un représentant du Ministre ayant le Budget dans ses attributions;

2^o- du représentant de la Cour des comptes assistant le comité de gestion financière visé à l'article 113 du Code;

3^o- d'un Inspecteur des Finances;

4^o- de deux représentants de la Société wallonne du Logement;

5^o- des commissaires du Gouvernement auprès de la Société wallonne du Logement.

Le Gouvernement désigne l'Inspecteur des Finances, ainsi que les représentants de la Société wallonne du Logement et, pour ceux-ci, sur la base d'une liste double proposée par la Société wallonne du Logement.

Le Gouvernement détermine les modalités de fonctionnement de ce comité.

Le comité transmet au Gouvernement un rapport annuel de ses activités. Le rapport annuel est présenté au Gouvernement au plus tard le 1^{er} septembre de l'année suivant l'exercice auquel il se rapporte.

Section première : De la Société wallonne du crédit social

Sous-section première : Généralités

Article 175.1

§1^{er}. 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 Parlement 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

Article 175.2

§1^{er}. 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;
- 3°bis- d'assurer des missions d'opérateur immobilier;
- 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. Par dérogation à l'alinéa 1^{er} la Société peut, moyennant autorisation du Gouvernement, contracter des emprunts non garantis par la Région, sur le marché des capitaux, en vue de financer les prêts économiseurs d'énergie;
- 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

Article 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 **qui peuvent être** 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

Article 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

Article 175.5

§1^{er}. 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. ...

§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.

Article 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.

Article 175.7

§1^{er}. 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^{er} juillet de l'année suivant l'exercice auquel il se rapporte. Il est transmis dans le mois suivant au Parlement 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.

Article 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

Article 175.9

§1^{er}. La Société est dirigée par un directeur général.

Le directeur général est désigné par le Gouvernement pour un mandat aux conditions fixées dans le livre II de l'arrêté du Gouvernement wallon portant le Code de la Fonction publique wallonne.

§2. La fonction de directeur général est incompatible avec celles de membres d'un collège communal, 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

Article 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

Article 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

Article 175.12

§1^{er}. 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 Secrétariat général du Ministère de la Région wallonne 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

Article 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.

Article 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

Article 175.15

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

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

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

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

B. Du contrôle du Gouvernement

Article 175.16

§1^{er}. 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.

A. Définition et contenu

Article 175.17

§1^{er}. 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 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'État, 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

Article 175.18

§1^{er}. 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 Parlement 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

Article 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^{er} 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 Parlement wallon dans un délai d'un mois à dater de sa réception.

Section 2 : Des Guichets du crédit social

Sous-section première : Généralités

Article 176.1

§1^{er}. 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. **Le Conseil d'administration des guichets est composé de 13 administrateurs au maximum.**

La Région dispose de droit d'un siège d'administrateur au sein du conseil d'administration de chaque Guichet du crédit social. Le mandat des administrateurs régionaux est limité à cinq ans renouvelable.

Article 176.2

§1^{er}. 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.

Par dérogation à l'alinéa 1er, la Société peut décider d'accorder l'agrément de la Région à une personne morale qui ne répond pas à une condition d'agrément, dans les limites fixées par le Gouvernement.

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

Ces statuts doivent prévoir :

- que la qualité de directeur-gérant d'un guichet est incompatible avec les qualités de bourgmestre, d'échevin et de président du centre public d'action sociale ou de député provincial d'une commune ou d'une province sociétaire;
 - que le directeur-gérant et les membres du personnel d'un guichet ne peuvent être agent ou courtier d'assurance, ni directement ni indirectement, même à titre accessoire et que ce soit en qualité de personne physique ou d'associé d'une personne morale;
 - la création d'un comité de crédit composé de trois personnes au moins, auquel le Conseil d'administration délègue sa compétence de décision quant aux demandes de crédits introduites auprès du guichet.
- 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.

Article 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

Article 177.1

§1^{er}. 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.

Article 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.

Article 177.3

Le Gouvernement fixe les critères et les conditions justifiant la mise sous plan de régularisation d'un guichet en cas de non-respect des normes de gestion et de fonctionnement.

Le guichet qui rencontre les critères et les conditions visés à l'alinéa 1^{er} est tenu d'arrêter un plan de régularisation qui reçoit l'approbation de la Société et d'exécuter ce plan de régularisation.

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

Article 178.1

§1^{er}. 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~~ soit lui imposer des sanctions financières qui prennent la forme d'amendes administratives d'un montant de 5 000 euros maximum et de 10 000 euros maximum en cas de récidive ou d'astreintes s'élevant à 500 euros par jour jusqu'à disparition de l'infraction constatée;
- 1° bis- soit décider de la suspension du financement ;
- 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~~ telle que fixée à l'alinéa 1^{er}, 1°.

§2. La mise sous tutelle visée au paragraphe 1^{er} 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^{er}, 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.

§8. Lorsque la Société a connaissance du non-respect, par un Guichet du crédit social, des dispositions du présent Code, de ses arrêtés d'exécution ou des règlements de la Société, elle en informe immédiatement son conseil d'administration et le Gouvernement.

A défaut pour le conseil d'administration de la Société de prendre ou de proposer une des sanctions visées par le présent article, dans un délai de trente jours à dater de la prise de connaissance visée à l'alinéa qui précède, le Gouvernement peut se substituer au conseil d'administration de la Société. Il en informe immédiatement la Société et le Guichet du crédit social.

§9. Lorsque le Gouvernement fait usage de son pouvoir de substitution visé au paragraphe 8, il notifie au Guichet du crédit social sa décision dans un délai de trente jours, à dater de l'expiration du délai visé au paragraphe 8, alinéa 2, après avoir entendu les représentants mandatés par le Guichet du crédit social. Une copie de cette notification est adressée à la Société.

Sous-section 4 : De la perte de l'agrément

Article 178.2

§1^{er}. 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.

Chapitre IV : Du Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie

Section première : Généralités

Article 179

Afin de mettre en œuvre le droit au logement, la société coopérative « Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie », ci-après dénommée le Fonds, poursuit les missions d'utilité publique suivantes:

- 1°- fournir aux familles nombreuses de revenus moyens, modestes ou en état de précarité les moyens de construire, d'acheter, de réhabiliter, de restructurer, d'adapter, de conserver, d'améliorer ou de préserver la propriété d'un premier logement en Région wallonne destiné à l'occupation personnelle, par l'octroi de crédits hypothécaires sociaux ou de prêts économiseurs d'énergie;
- 2°- fournir principalement aux familles nombreuses de revenus modestes ou en état de précarité les moyens de prendre un logement en location;
- 3°- proposer au Gouvernement l'agrément des organismes à finalité sociale visés au chapitre VI du présent titre, les conseiller, les contrôler, assurer leur coordination et leur financement;
- 4°- promouvoir l'expérimentation et la réflexion dans ces domaines et proposer au Gouvernement des politiques nouvelles.

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 Parlement wallon avec le projet de budget des dépenses.

Section 2 : Du contrat de gestion

Article 180

§1^{er}. 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 Parlement 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.

Article 181

...

Article 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^{er} 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 Parlement wallon dans un délai d'un mois à dater de sa réception.

Section 3 : Du financement

Article 183

§1^{er}. Le Fonds peut être autorisé par le Gouvernement à contracter des emprunts garantis par la Région. La garantie couvre également les opérations de gestion financière afférentes à ces emprunts.

Le montant, les conditions et les modalités de ces emprunts et de ces opérations doivent être approuvés par le Gouvernement.

Par dérogation à l'alinéa 1er, le Fonds peut, moyennant autorisation du Gouvernement, contracter des emprunts non garantis par la Région, sur le marché des capitaux, en vue de financer les prêts économiseurs d'énergie.

§2. Dans la limite des crédits inscrits au budget et moyennant le respect de l'article 180, le Gouvernement subventionne les activités du Fonds, notamment par la couverture des pertes sur intérêt des emprunts qu'il contracte et par des dotations en capital.

§2bis. La Région peut accorder une subvention au Fonds pour toute opération de démolition, de construction, d'acquisition, de réhabilitation ou de restructuration de logements.

Le Gouvernement détermine les conditions de mise à disposition, le mode de calcul, la fixation et les modalités de paiement de la subvention.

Le Gouvernement peut octroyer des aides spécifiques ou adapter la subvention conformément à l'article 79.

§3. La Région n'accorde sa garantie de bonne fin aux emprunts visés au §1^{er} qu'à la condition que le Fonds se soit engagé au préalable à consacrer une partie de ses programmes d'investissement au financement de l'acquisition, de la construction, de la réhabilitation, de la restructuration ou de l'adaptation de logements destinés à être loués ou vendus à des personnes qui occupent un logement amélioré ou non amélioré. Cette quotité est fixée par le Gouvernement.

Article 184

Le conseil d'administration du Fonds est composé de treize membres dont:

- 1°- quatre sont nommés sur proposition du Gouvernement;
- 2°- cinq sont nommés sur proposition de la Ligue des familles;
- 3°- quatre sont nommés sur proposition conjointe du Gouvernement et de la Ligue des familles.

Article 184bis

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'Union des Villes et Communes de Wallonie, d'un représentant du FOREm, d'un représentant du Secrétariat général du Service public de Wallonie, de quatre représentants du Fonds.

Article 185

§1^{er}. 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.

Article 185bis

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

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

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

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

Section 5 : Du comité d'orientation du Fonds

Article 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.

Chapitre V : Des communes

Article 187

§1^{er}. Conformément à l'article 2, notamment dans la perspective de l'élaboration des programmes communaux visés aux articles 188 à 190, les communes élaborent une déclaration de politique du logement déterminant les objectifs et les principes des actions à mener en vue de mettre en œuvre le droit à un logement décent, dans les neuf mois suivant le renouvellement de leurs conseils respectifs.

§2. Les communes prennent toutes les mesures tendant à diversifier les types de logements disponibles sur leur territoire, à permettre la réalisation de logements sociaux assimilés, d'insertion et de transit ainsi qu'à lutter contre l'inoccupation et l'insalubrité des logements.

§3. Au moins une fois l'an, le bourgmestre organise une réunion de concertation entre les représentants du collège communal, du centre public d'action sociale, de toute société de logement de service public qui dessert la commune et de tout organisme qui participe à la politique locale du logement.

Cette réunion porte notamment, en ce qui concerne les logements de transit, sur les modalités d'une politique partenariale avec tous les services sociaux d'insertion concernés, ainsi que sur les logements pour personnes âgées ou à mobilité réduite, et sur les ensembles de logements destinés à l'habitation de ménages de différentes générations.

Article 188

§1^{er}. Sur la base de la déclaration de politique du logement et en respectant les orientations régionales, chaque commune élabore un programme triennal d'actions en matière de logement. Ce programme identifie, année par année, chaque opération, son maître d'ouvrage, les intervenants associés, son délai de réalisation, le nombre et le type de logements concernés, les modes de financement et les moyens à développer pour atteindre les objectifs définis.

Le programme d'actions est élaboré en concertation avec la Région, la province, le centre public d'action sociale, les sociétés de logement de service public desservant le territoire communal, le Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie, ainsi que tout organisme à finalité sociale qui participe à la politique communale du logement.

§2. Le Gouvernement détermine les objectifs à atteindre, les modalités pour y parvenir et les critères à prendre en compte pour élaborer le programme et fixe les conditions auxquelles celui-ci doit répondre en tenant compte d'une répartition équitable des types de logements sur l'ensemble du territoire wallon, et notamment en tenant compte du nombre de logements de transit. La commune qui n'atteint pas les objectifs et ne crée pas un nombre de logements minimum tel que fixé par le Gouvernement en fonction du pourcentage de logements publics et subventionnés et du nombre de ménages présents sur son territoire, est sanctionnée financièrement.

En cas d'absence de délibération d'un conseil communal sur un programme dans le délai fixé par le Gouvernement, la commune est sanctionnée financièrement si elle n'a pas atteint les objectifs fixés par le Gouvernement.

Le Gouvernement détermine le montant des sanctions visées aux alinéas 1^{er} et 2.

Article 189

§1^{er}. Le programme est adopté par le conseil communal.

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

§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.

Article 190

§1^{er}. 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 ou, réaffecter le montant réservé à cette opération à une autre opération ou à un autre opérateur et sanctionner l'opérateur si aucun événement extérieur à sa volonté ne peut être retenu;
- 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 notamment pour assurer une information coordonnée des citoyens sur les aides et les droits en matière de logement;
- 2°- tenir un inventaire permanent des logements inoccupés au sens de l'article 80;
- 3°- tenir un inventaire permanent des terrains à bâtir;
- 4°- tenir un inventaire permanent des bâtiments inoccupés appartenant à des personnes de droit public;
- 5°- tenir un inventaire permanent des possibilités de relogement d'urgence;
- 6°- adopter un règlement communal en matière d'inoccupation, disposant notamment de la taxation des immeubles inoccupés de moins de 5.000 m², sans préjudice de l'article 135, §2, de la Nouvelle loi communale.

§3. En cas de non-respect des délais de réalisation d'une opération d'un programme, le Gouvernement peut attribuer celle-ci à un autre opérateur immobilier.

§4. Le Gouvernement fixe les modalités d'application des paragraphes 2 et 3 ainsi que le délai et la procédure à respecter.

Section première : Dispositions communes

Article 191

§1^{er}. 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 dix 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.

Article 192

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

Section 2 : Des dispositions spécifiques aux agences immobilières sociales

Article 193

§1^{er}. L'agence immobilière sociale agit comme intermédiaire entre les propriétaires bailleurs et les ménages en état de précarité ou à revenus modestes **ou moyens** à la recherche d'un logement.

L'agence immobilière sociale conclut principalement des contrats de gestion de logements avec les propriétaires et les met à disposition de ces ménages. Elle peut subsidiairement prendre des logements en location en vue de les sous-louer.

Dans ce cadre, l'agence immobilière sociale contrôle le respect des obligations des parties en présence et joue le rôle de médiatrice en cas de conflit.

Le Gouvernement détermine la proportion maximum de logements pris en location ou en gestion par chaque agence immobilière sociale qui peut être mise à disposition ou sous-louée à des ménages à revenus moyens.

§2. L'agence immobilière sociale garantit un accompagnement social des occupants.

Article 194

Les représentants des pouvoirs locaux sont désignés, au sein des organes de gestion de l'agence immobilière sociale, respectivement à la proportionnelle des conseils provinciaux, à la proportionnelle des conseils communaux et à la proportionnelle des conseils de l'aide sociale, conformément aux articles 167 et 168 du Code électoral. Pour le calcul de cette représentation proportionnelle, il est tenu compte des déclarations individuelles facultatives d'appartenance ou de regroupement.

Pour le calcul de cette représentation proportionnelle, il n'est tenu compte que des listes électorales qui respectent les principes démocratiques énoncés notamment par la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, par la loi du 30 juillet 1981 tendant à réprimer certains actes inspirés par le racisme et la xénophobie et par la loi du 23 mars 1995 tendant à réprimer la négation, la minimisation, la justification ou l'approbation du génocide commis par le régime national-socialiste pendant la Seconde Guerre mondiale ou toute autre forme de génocide, ainsi que les droits et libertés garantis par la Constitution.

Lorsqu'une commune ou une province s'affilie à l'agence immobilière sociale en cours de législature, le calcul de la représentation des pouvoirs locaux selon les modalités prévues aux alinéas 1^{er} et 2, doit être effectué dans les six mois de cette nouvelle affiliation.

Le Conseil d'administration de l'agence immobilière sociale comprend deux représentants des propriétaires et locataires désignés selon les modalités fixées par le Gouvernement.

Section 3 : Des dispositions spécifiques aux régies des quartiers

Article 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.

Article 196

La régie des quartiers est dotée d'une personnalité juridique propre.

Article 197

...

Section 4 : Des dispositions spécifiques aux associations de promotion du logement

Article 198

L'association de promotion du logement contribue à la mise en œuvre du droit à un logement décent, notamment en poursuivant l'une des missions suivantes:

- 1°- favoriser l'intégration sociale dans le logement par la mise à disposition d'un logement décent;
- 2°- procurer une assistance administrative, technique ou juridique relative au logement prioritairement aux ménages en état de précarité;
- 3°- mener des projets expérimentaux permettant le développement des objectifs fixés par le Gouvernement.

Article 199

...

Chapitre VII : Du Conseil supérieur du logement

Article 200

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

- 1°- d'évaluer l'état du marché du logement, la qualité et la quantité des logements;
- 2°- d'élaborer des analyses prévisionnelles permettant d'anticiper les besoins en logement;
- 3°- de constituer des bases de données contenant des informations sur le logement et sur la politique du logement;
- 4°- d'élaborer et de publier des études et des diagnostics;
- 5°- de contribuer au développement et à la diffusion des connaissances en matière de logement, en menant des activités de recherche sur des thèmes qu'il détermine ou déterminés par le Gouvernement;
- 6°- de formuler à son initiative des avis à l'attention du Gouvernement;
- 7°- de rendre, à la demande du Gouvernement, un avis sur des projets de décret et de dispositions ayant une portée réglementaire et qui concernent la matière du logement;
- 8°- d'établir annuellement un rapport de ses activités, qu'il transmet pour le 31 mai au plus tard au Gouvernement. Le Gouvernement transmet ledit rapport annuel dans le mois qui suit sa réception au Parlement 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, deux représentants des partenaires sociaux, deux représentants des notaires, deux représentants des architectes, deux représentants des associations actives dans le secteur des aînés, désignés sur la proposition de la Commission wallonne des aînés visée à l'article 63 du décret-cadre du 6 novembre 2008 portant rationalisation de la fonction consultative pour les matières réglées en vertu de l'article 138 de la Constitution ainsi qu'un représentant de la Communauté germanophone, désigné sur la proposition du Gouvernement de la Communauté germanophone.

Titre IIIbis : De l'audit des acteurs locaux de la politique du logement

Article 200.1

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

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

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

Après le conseil d'administration au cours duquel a été présenté le projet de rapport d'audit, la société est entendue par la Direction de l'Audit du Logement du Service public de Wallonie avant l'élaboration du rapport final d'audit.

En cas d'application de l'alinéa 4, la société est entendue à sa demande par le Gouvernement avant l'élaboration du rapport final d'audit.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Titre IV : Dispositions administratives et pénales

Article 200bis

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

- 1°- au titulaire de droits réels sur le logement et, lorsque celui-ci est donné en location, au bailleur et à l'occupant éventuel, qui permet l'habitation dans un logement dont l'interdiction d'accès ou d'occupation a été déclarée soit par le bourgmestre en vertu de l'article 7, alinéa 3, soit par le Gouvernement en vertu de l'article 7, alinéa 6, ou de l'article 13bis;
- 2°- à toute personne qui fait obstacle à l'exercice des missions des fonctionnaires et des agents communaux agréés visés à l'article 5;
- 3°- au bailleur qui:
 - a) soit loue ou met en location un logement visé à l'article 10 sans avoir obtenu de permis de location;
 - b) soit, après obtention d'un permis de location, contrevient à une disposition arrêtée par ou en vertu des articles 10 et suivants.

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

§1^{er}bis. Le fonctionnaire de l'administration, que le Gouvernement désigne à cette fin, peut imposer une amende administrative aux administrateurs ou aux membres du personnel des sociétés de logement de service public.

§2. L'amende administrative s'élève à un montant compris entre 500 et 12.500 euros par logement. Son montant est fonction du nombre d'infractions constatées. Le Gouvernement détermine le montant de l'amende selon le type d'infraction constatée. Chaque année, le Gouvernement peut indexer les montants.

§3. Les personnes passibles d'amendes administratives, en application du présent article, sont désignées par les termes « le contrevenant ».

L'amende administrative n'est applicable qu'au contrevenant, même si l'infraction a été commise par un préposé ou un mandataire.

§4. Les infractions visées au paragraphe 1^{er} du présent article et à l'article 200ter font l'objet soit de poursuites pénales, soit d'une amende administrative.

Les infractions constatées aux dispositions visées au paragraphe 1^{er} du présent article et à l'article 200ter sont poursuivies par voie d'amende administrative, à moins que le ministère public ne juge, compte tenu de la gravité de l'infraction, qu'il y a lieu à poursuites pénales. Les poursuites pénales excluent l'application d'une amende administrative, même si un acquittement les clôture.

Le ministère public dispose d'un délai de deux mois, à compter du jour de la réception du constat visé au paragraphe 1^{er}, alinéa 2, pour notifier au fonctionnaire désigné par le Gouvernement sa décision quant à l'intentement ou non de poursuites pénales.

Pour ce qui concerne les amendes administratives imposées en vertu de l'article 200ter, le ministère public dispose d'un délai de deux mois, à compter du jour de la notification par le fonctionnaire désigné par le Gouvernement de son intention d'imposer une amende administrative, pour notifier à ce fonctionnaire sa décision quant à l'intentement ou non de poursuites pénales.

§5. Dans le cas où le ministère public renonce à poursuivre ou omet de notifier sa décision dans le délai fixé, le fonctionnaire désigné par le Gouvernement décide, après avoir mis le contrevenant en mesure de présenter ses moyens de défense, s'il y a lieu d'infliger une amende administrative du chef de l'infraction.

La décision du fonctionnaire fixe le montant de l'amende administrative et est motivée. Elle est notifiée au contrevenant par lettre recommandée à la poste en même temps qu'une invitation à acquitter l'amende dans le délai fixé par le Gouvernement. La décision administrative par laquelle l'amende administrative est infligée ne peut plus être prise cinq ans après le fait constitutif d'une infraction visée par le présent article. Toutefois, l'invitation au contrevenant de présenter ses moyens de défense visée à l'alinéa 1^{er} interrompt le cours de la prescription.

La notification de la décision fixant le montant de l'amende administrative éteint l'action publique.

Le paiement de l'amende met fin à l'action de l'administration.

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

La disposition de l'alinéa précédent est mentionnée dans la décision par laquelle l'amende administrative est infligée.

§7. Si le contrevenant demeure en défaut de payer l'amende, l'agent désigné par le Gouvernement peut décerner une contrainte.

La contrainte est visée et rendue exécutoire par l'agent désigné par le Gouvernement.

La contrainte est signifiée au débiteur par exploit de huissier avec commandement de payer sous peine d'exécution par voie de saisie.

La saisie s'opère de la manière prévue dans la cinquième partie du Code judiciaire relative à la saisie conservatoire et aux voies d'exécution.

§8. Si une nouvelle infraction est constatée dans les deux ans à compter de la date du constat visé au paragraphe 1^{er}, alinéa 2, le montant visé au paragraphe 2 du présent article est doublé.

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

Article 200ter

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

§2. Le fonctionnaire de l'administration, que le Gouvernement désigne à cette fin, peut imposer une amende administrative aux administrateurs ou aux membres du personnel des sociétés de logement de service public:

- 1°- au cas où la société perçoit des locataires des logements qu'elle gère, des contributions financières illégales ou injustifiées;
- 2°- en cas d'utilisation, par la société, de ses avoirs et disponibilités, en ce compris son personnel et son matériel, pour réaliser des missions qui ne sont pas définies par le Code.

§2bis. Le fonctionnaire de l'administration que le Gouvernement désigne à cette fin, peut imposer une amende administrative aux administrateurs des sociétés de logement de service public, qui ne peuvent justifier d'une formation continue telle que prévue à l'article 152quater.

§3. L'amende administrative s'élève à un montant compris entre 500 et 12.500 euros par infraction. **Le Gouvernement détermine le montant de l'amende selon le type d'infraction constatée.** Chaque année, le Gouvernement peut indexer les montants.

§4. Les dispositions des §§3 à 9 de l'article 200bis sont applicables aux amendes administratives visées par le présent article.

Article 201

§1^{er}. Est puni d'une amende pénale de 25 euros à 625 euros:

- 1°- tout titulaire de droits réels sur un logement et, lorsque celui-ci est donné en location, tout bailleur et occupant éventuel qui permet l'habitation dans un immeuble déclaré inhabitable ou interdit d'accès par le bourgmestre ou par le Gouvernement;
- 2°- le bailleur qui:
 - a. soit loue ou met en location un logement visé à l'article 10 sans avoir obtenu de permis de location;
 - b. soit, après obtention d'un permis de location, contrevient à une disposition arrêtée par ou en vertu des articles 10 et suivants;
- 3°- toute personne qui fait obstacle à l'exercice des missions des fonctionnaires et des agents communaux agréés visés à l'article 5.

§2. Est puni d'un emprisonnement de huit jours à un an et d'une amende pénale de 50 euros à 1.250 euros, ou d'une de ces peines seulement:

- 1°- toute personne qui récidive dans les cinq ans qui suivent une condamnation en vertu du paragraphe 1^{er};
- 2°- tout bailleur qui loue ou met en location un logement nonobstant un refus ou un retrait de permis de location.

Article 202

Est punie d'une amende de 4 euros à 40 euros, toute personne qui contrevient aux dispositions du présent Code en vue d'obtenir une aide visée au titre II, chapitre II.

Article 202bis

Est puni d'une amende pénale de 50 à 1.250 euros toute société de logement de service public, tout administrateur ou tout membre du personnel d'une telle société qui commet une infraction visée à l'article 200ter du Code.

Titre V : Dispositions finales

Article 203

Le Gouvernement fixe les modalités d'indexation des montants visés à l'article 1^{er}.

Article 204

Le Gouvernement désigne les fonctionnaires et agents chargés de la surveillance du respect des dispositions du présent Code et de ses arrêtés d'exécution.

S'il échet, ils sont habilités à pénétrer dans les logements visés au chapitre II du titre III.

A défaut d'accord de l'occupant du logement ou du titulaire de droits réels ou lorsque le logement est inoccupé, les agents ou fonctionnaires désignés par le Gouvernement n'ont accès au logement qu'en vertu d'une autorisation du juge du tribunal de police, de son suppléant ou d'un membre de la police communale revêtu de la qualité d'officier de police judiciaire auxiliaire du procureur du Roi.

Article 205

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

Article 205bis

Des agents de la Direction de l'Audit de la Société wallonne du Logement peuvent être transférés au sein du Service public de Wallonie, selon les modalités et aux conditions fixées par le Gouvernement.

Article 206

Le Gouvernement complète le présent Code par les dispositions des décrets et des arrêtés qui concernent le logement au sens de l'article 6, §1^{er}, IV, de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, en tenant compte des modifications expresses ou implicites que les dispositions à codifier subiraient.

A cette fin, il peut, sans porter atteinte aux principes inscrits dans les dispositions à codifier, en modifier la rédaction en vue d'assurer leur concordance et d'en unifier la terminologie.

Article 207

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

Titre VI : Disposition interprétative

Article 208

§1^{er}. Le logement social et le logement dans le cadre de la politique sociale doivent être interprétés comme visant les logements suivants:

- 1° - le logement sur lequel une personne morale de droit public est titulaire de droits réels et destiné à l'habitation de ménages en état de précarité ou disposant de revenus modestes au sens du présent Code, lors de leur entrée dans les lieux;
- 2° - le logement sur lequel une personne morale de droit public est titulaire de droits réels et destiné à l'habitation de ménages disposant de revenus moyens au sens du présent Code, lors de leur entrée dans les lieux. Les ménages qui bénéficient d'un tel logement social ne peuvent, durant la période de l'occupation, détenir un logement en pleine propriété ou en usufruit, sauf s'il s'agit d'un logement non améliorable, inhabitable ou inadapté;

- 3°- le logement réhabilité, adapté, amélioré, conservé ou restructuré grâce à une subvention de la Région, destiné à l'hébergement temporaire de ménages en état de précarité ou de ménages privés de logement pour des motifs de force majeure;
- 4°- le logement réhabilité, adapté, amélioré, conservé ou restructuré grâce à une subvention de la Région et destiné à l'hébergement de ménages en état de précarité;
- 5°- le logement, à l'exclusion du logement visé sous le 1° du présent paragraphe, mis en location, pris en gestion, géré ou financé par un opérateur immobilier, qui le loue à un ménage en état de précarité ou disposant de revenus modestes, moyens, dans le cadre de la politique sociale développée par la Région.

§2. Le Gouvernement fixe les modalités de mise en œuvre du paragraphe premier du présent article.

§3. Le Gouvernement veille à la conformité des dispositifs décrets et réglementaires par rapport au présent décret interprétatif. À cette fin, il peut, sans porter atteinte aux principes inscrits dans les dispositions à codifier, en modifier la rédaction en vue d'assurer leur concordance et d'en unifier la terminologie.

Titre VII : Mise en œuvre des dispositions de la Directive 2006/123/CE du Parlement européen et du Conseil du 12 décembre 2006 relative aux services dans le marché intérieur

Article 209

Le présent Code met partiellement en œuvre les dispositions de la Directive 2006/123/CE du Parlement européen et du Conseil du 12 décembre 2006 relative aux services dans le marché intérieur et établit que celle-ci ne s'applique pas aux services sociaux d'intérêt économique général visés à l'article 1^{er}, 7° à 11°, ni aux opérateurs immobiliers prestataires de ces services. Dans le cadre du présent Code, les missions dévolues aux opérateurs immobiliers au sens de l'article 1^{er}, 23° sont des missions de service d'intérêt général qui garantissent aux citoyens, à des conditions définies, le droit d'accès universel et égal à ces services, assurant qualité et transparence.

Dispositions abrogatoires, transitoires et finales

L'article 12 du décret du 30 avril 2009 portant des dispositions en matière de logement et d'énergie est abrogé.

L'article 7 du décret du 3 avril 2009 modifiant le décret du 10 mars 1994 relatif à la création de la Société wallonne de Financement complémentaire des Infrastructures et portant des dispositions relatives à l'octroi de la garantie de la Région est abrogé.

L'article 23 du décret du 15 mai 2003 modifiant le Code wallon du Logement et l'article 174 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, en tant qu'il vise à remplacer l'article 14 du Code et à abroger les articles 15 à 20 et 22 du Code, est abrogé.

L'article 14 du décret du 20 juillet 2005 modifiant le Code wallon du Logement, en tant qu'il vise à remplacer l'article 14, § 1^{er}, § 2, 1^o, et § 3, est abrogé.

Par dérogation aux articles 152 et 176.1 du Code wallon du Logement, la désignation des administrateurs représentant la Région wallonne lors de l'entrée en vigueur du présent décret est valable pour quatre ans.

Les modifications introduites par les articles 3, 5° et 7°, 35, 1°, 37, 41, 46, 48, 57, 1^o, ne s'appliquent ni aux logements moyens existants à la date d'entrée en vigueur du présent décret, ni aux logements moyens à créer dont la décision de subvention est antérieure à l'entrée en vigueur du présent décret.

Les directeurs généraux et le directeur général adjoint visés aux articles 106 et 175.9 du décret du 29 octobre 1998 instituant le Code wallon du Logement qui, à la date d'entrée en vigueur du présent décret, sont en situation d'incompatibilité au sens du présent décret, doivent y mettre fin au plus tard pour le 31 décembre 2012.

Les administrateurs détenant des parts en tant que particulier doivent être limités à deux administrateurs au sein du conseil d'administration d'une société de logement de service public, lors du deuxième renouvellement de ce conseil d'administration.

Le présent décret entre en vigueur à une date fixée par le Gouvernement et au plus tard le 1^{er} juillet 2012, à l'exception des articles 88 et 89, qui entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2014.

Les articles 53, 79, 2^o, 80 et 84 cessent d'être en vigueur le 1^{er} juin 2014.

Les sociétés doivent adapter leurs statuts conformément au Code tel que modifié par le décret du 9 février 2012 pour le 30 juin 2013 au plus tard et tel que modifié par le décret adopté en séance plénière du 15 mai 2013 pour le 30 septembre 2013 au plus tard.