

Ordonnance portant le Code bruxellois du Logement

(NOTE : art. 2; 165; 166; 168; 170/1-170/20; 267; 7; 29 modifiés avec effet à une date indéterminée par ORD [2018-12-21/87](#), art. 3; 4; 5; 8; **En vigueur** : indéterminée)

17 juillet 2003 et mise à jour au **25-05-2020**

Source : REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Table des matières

TITRE Ier. - DISPOSITIONS GENERALES

Art. 1-2

TITRE II. - DU DROIT AU LOGEMENT

Art. 3

TITRE III. - DES INSTRUMENTS DE LA POLITIQUE DU LOGEMENT

CHAPITRE Ier. - Des exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements

Art. 4-14

CHAPITRE II. - Du droit de gestion publique des logements

Art. 15-19

CHAPITRE III. - Des sanctions en cas de logement inoccupé

Art. 20-23

CHAPITRE IV. - Des règles applicables aux logements mis en location par des opérateurs immobiliers publics

Art. 24-28, 28bis, 29-33

TITRE IV. - DES ORGANISMES COMPETENTS EN MATIERE DE LOGEMENT

CHAPITRE Ier. - La Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB)

Section 1re. - Statut et forme

Art. 34

Section 2. - Fonctionnement

Art. 35-40

Section 3. - Missions

Art. 41-42

Section 4. - Contrat de gestion

Art. 43-46

Section 5. - Contrat de gestion et règlement applicable aux SISP

Art. 47-48

Section 6. - Moyens d'action

Art. 49-50

Section 7. - Modalités de financement

Art. 51-53

CHAPITRE II. - Les sociétés immobilières de service public (SISP)

Section 1re. - Statut et forme

Art. 54-56

Section 2. - Fonctionnement des SISP

Art. 57-59

Section 3. - Le délégué social

Art. 60-66

[Section 4.](#) - Missions

Art. 67

[Section 5.](#) - Moyens d'action

Art. 68-69

[Section 6.](#) - Modalités de financement

Art. 70-75

[Section 7.](#) - Recours et sanctions administratifs

Art. 76-79

[Section 8.](#) - Sanction pénales

Art. 80

[Section 9.](#) - Les conseils consultatifs des locataires

Art. 81-89

[CHAPITRE III.](#) - Le Conseil consultatif du logement et de la rénovation urbaine

[Section 1re.](#) - Statut et composition

Art. 90-96

[Section 2.](#) - Missions

Art. 97-101

[Section 3.](#) - Fonctionnement

Art. 102-107

[CHAPITRE IV.](#) - L'Observatoire de l'Habitat

Art. 108

[CHAPITRE V.](#) - Le Centre d'Information sur le Logement de la Région de Bruxelles-Capitale

Art. 109-110

[CHAPITRE VI.](#) - Le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale

[Section 1re.](#) - Statut et forme

Art. 111

[Section 2.](#) - Missions

Art. 112

[Section 3.](#) - Contrat de gestion

Art. 113-115

[Section 4.](#) - Financement

Art. 116-117

[Section 5.](#) - Contrôle

Art. 118-119

[CHAPITRE VII.](#) - Les agences immobilières sociales

Art. 120-128, 128bis

[CHAPITRE VIII.](#) - Les sociétés de crédit social

Art. 129-132

[CHAPITRE IX.](#) - La Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale

Art. 133

[CHAPITRE X.](#) - Les associations

Art. 134

[TITRE V.](#) - DE LA TUTELLE ET DES MODES DE CONTROLE

Art. 135-137

[TITRE VI.](#) - DU LOGEMENT SOCIAL

Art. 138-144

[TITRE VII.](#) - DU LOGEMENT MOYEN

[Section 1re.](#) - Définition

Art. 145

[Section 2.](#) - Modes d'intervention

Art. 146-147

[Section 3.](#) - Bénéficiaires

Art. 148

[Section 4.](#) - Procédures

[Sous-section 1re.](#) - Conditions imposées aux personnes physiques

Art. 149-151

[Sous-section 2.](#) - Conditions imposées aux promoteurs immobiliers

Art. 152-155

[Section 5.](#) - Sanctions

Art. 156-159

[TITRE VIII.](#) - DES MOYENS D' ACTIONS

[CHAPITRE Ier.](#) - Des aides aux personnes physiques

[Section 1re.](#) - Des opérations subsidiables

Art. 160-167

[Section 2.](#) - Des formes d'aides

Art. 168

[Section 3.](#) - Des conditions d'octroi et de calcul des aides

Art. 169-170

[CHAPITRE II.](#) - Des aides aux personnes morales

[Section 1re.](#) - Des aides à l'équipement d'ensembles et logements

[Sous-section 1re.](#) - Des aides à l'équipement

Art. 171-172

[Sous-section 2.](#) - Des conditions d'octroi et du calcul des aides

Art. 173-183

[Section 2.](#) - Des aides au bénéfice des agences immobilières sociales et des associations agréées par le Gouvernement

Art. 184-186

[Section 3.](#) - Des subsides au bénéfice d'associations oeuvrant à l'insertion par le logement

Art. 187

[Section 4.-.](#) Des subsides à l'habitat solidaire et à l'habitat intergénérationnel

Art. 188

[Section 5.](#) - Des subsides aux associations oeuvrant à l'amélioration du logement, de l'habitat et à un programme de développement local intégré en matière de rénovation urbaine durable et à leur coordination

Art. 189

[CHAPITRE III.](#) - Des sanctions

Art. 190

[TITRE IX.](#) - L'HABITAT ITINERANT

Art. 191

[TITRE X.](#) - DE L'EGALITE DE TRAITEMENT [¹ et de la lutte contre la discrimination]¹

[CHAPITRE Ier.](#) - Dispositions générales

Art. 192

[CHAPITRE II.](#) - Définitions

Art. 193

[CHAPITRE III.](#) - Principe d'égalité de traitement et justification des distinctions

Art. 194-199

[CHAPITRE IV.](#) - Champ d'application

Art. 200

[CHAPITRE IV/1.](#) [¹ - Principe de non-discrimination et justifications]¹

Art. 200bis, 200ter, 200quater, 200quinquies

[CHAPITRE V.](#) - Dispositifs de protection

Art. 201-204

[CHAPITRE VI.](#) - Dispositions pénales

Art. 205-209

[CHAPITRE VII.](#) - Charge de la preuve

Art. 210-211

[CHAPITRE VIII.](#) - Instances compétentes

Art. 212-213

[CHAPITRE IX.](#) - Promotion de l'égalité de traitement

Art. 214

[CHAPITRE X.](#) [¹ - Des tests de discrimination]¹

Art. 214bis, 214ter, 214quater, 214quinquies

[TITRE XI.](#) [¹ - Des baux d'habitation]¹

[CHAPITRE Ier.](#) [¹ - Dispositions générales]¹

Art. 215-216

[CHAPITRE II.](#) [¹ - Règles communes à tous les baux d'habitation]¹

[Section 1re.](#) [¹ - Information précontractuelle et forme du bail d'habitation]¹

Art. 217-218

[Section 2.](#) [¹ - Etat du bien loué]¹

Art. 219-220

[Section 3.](#) [¹ - Travaux, bail de rénovation, réparations et entretien]¹

Art. 221-223

[Section 4.](#) [¹ - Loyer, indexation et charges]¹

Art. 224-225

[Section 5.](#) [¹ - Prémcompte immobilier et frais du bail[00e2][0080][0087]]¹

Art. 226-228

[Section 6.](#) [¹ - Aliénation du bien loué]¹

Art. 229

[Section 7.](#) [¹ - Cession et sous-location]¹

Art. 230

[Section 8.](#) [¹ - Congés]¹

Art. 231, 231/1

[Section 9.](#) [¹ - Inexécution du bail et litiges]¹

Art. 232-233

[CHAPITRE III.](#) [¹ - Des baux relatifs à la résidence principale du preneur]¹

[Section 1re.](#) [¹ - Champ d'application]¹

Art. 234-236

[Section 2.](#) [¹ - Durée du bail]¹

Art. 237-238, 238/1, 239

[Section 3.](#) [¹ - Révision du loyer et des charges]¹

Art. 240-241

[Section 4.](#) [¹ - Droit d'information du preneur en cas de transmission du bien loué]¹

Art. 242-247

[Section 5.](#) [¹ - Garantie]¹

Art. 248-249

[Section 6.](#) [¹ - Prorogation pour circonstances exceptionnelles]¹

Art. 250-252

[CHAPITRE IV.](#) [¹ - Des règles propres au bail de logement étudiant]¹

Art. 253-256, 256/1

[CHAPITRE V.](#) [¹ - Des règles propres à la colocation]¹

Art. 257-261

[CHAPITRE VI.](#) [¹ - Habitat intergénérationnel et solidaire]¹

Art. 262

CHAPITRE VII. [¹ - Bail glissant]¹

Art. 263-266

ANNEXE.

Art. N, N2

TITRE 1er. - DISPOSITIONS GENERALES

Article **1er.** La présente ordonnance, dénommée ci-après " Code bruxellois du Logement ", règle une matière visée à l'article 39 de la Constitution.

Art. 2. § 1er. - Pour l'application de la présente ordonnance, l'on entend par :

- 1° Code : le Code bruxellois du Logement;
- 2° le Gouvernement : le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale;
- 3° Logement : l'immeuble ou la partie d'immeuble utilisé ou affecté à l'habitation d'un ou de plusieurs ménages;
- 4° opérateur immobilier public : une commune, un C.P.A.S., une régie communale autonome, la Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale, la Société du Logement de la Région bruxelloise (SLRB), une Société immobilière de Service public (SISP), le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale et la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (SDRB);
- 5° bailleur : la personne qui, à quel titre que ce soit, donne un logement en location;
- 6° ménage : la personne seule ou les personnes, unies ou non par des liens familiaux, qui vivent habituellement sous le même toit et règlent principalement en commun leurs questions ménagères;
- 7° attestation de contrôle de conformité : l'attestation délivrée au bailleur pour attester que le logement mis en location en violation des obligations de sécurité, de salubrité et d'équipement, et pour lequel des travaux de régularisation ont été ordonnés, répond désormais à celles-ci;
- 8° droit de gestion publique : le droit pour un opérateur immobilier public ou une AIS de gérer un immeuble abandonné ou inoccupé, ou qui n'a pas fait l'objet des travaux de rénovation ou d'amélioration dans les délais fixés par le Gouvernement en vue de le mettre en location, lorsque le titulaire d'un droit réel principal sur ce bien a refusé l'offre écrite de louer l'habitation concernée au loyer proposé;
- 9° les organismes compétents en matière de logement : les entités visées au Titre IV du présent Code;
- 10° la SISP : la Société immobilière de Service public;
- 11° la SLRB : la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale,
- 12° le Fonds : le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale;
- 13° l'AIS : l'agence immobilière sociale;
- 14° la SDRB : la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale;
- 15° boni social des SISP : la différence positive existant entre le loyer réel annuel des SISP et le loyer de base global annuel;
- 16° déficit social des SISP : la différence négative existant entre le loyer réel annuel des SISP et le loyer de base global annuel;
- 17° promoteur immobilier : celui qui fait de la promotion en vue de la construction ou la rénovation d'immeubles à des fins de vente ou de cession d'un droit réel principal ou d'un droit personnel, pour son propre compte, seul ou en association;
- 18° lotissement : le fait de diviser un bien en créant un ou plusieurs lots afin de vendre, louer pour plus de neuf ans, céder en emphytéose ou en superficie au moins un de ces lots, ou offrir un de ces modes de cession pour au moins un de ces lots, en vue de la construction d'une habitation ou du placement d'une installation fixe ou mobile pouvant être utilisée pour l'habitation;

- 19° la fédération de SISP : les associations de sociétés immobilières de service public reconnues comme telles par le Gouvernement;**
- 20° logement social : le logement donné en location par la SLRB et les SISP à des personnes de revenus modestes et dont les modalités de calcul du loyer sont fixées par le Gouvernement;**
- 21° logement moyen : le logement donné en location, cédé ou vendu à un ménage dont l'ensemble des revenus n'excède pas un certain montant fixé par le Gouvernement;**
- 22° logement de transit : le logement destiné à un public spécifique auquel un accompagnement social est assuré et pour une durée maximale fixée dans la présente ordonnance;**
- 23° ARS : l'allocation régionale de solidarité, telle que définie à l'article 41, 5° du présent Code;**
- 24° Habitat itinérant : habitation sur roues, caractérisée par sa mobilité, abritant de manière permanente et non récréative un ménage itinérant ou semi-itinérant;**
- 25° Habitat solidaire : logement sous-tendu par un projet de vie solidaire, initié ou non par une institution mais organisé dans un engagement écrit, une convention, un règlement d'ordre intérieur ou un autre instrument de ce type, dans lequel résident plusieurs ménages (dont au moins un satisfait aux conditions de revenus telles que fixées en vertu du § 2, 1°, du présent article) qui y disposent chacun d'un ou de plusieurs espaces privatifs de jouissance exclusive et d'au moins un espace de vie commun. Sont exclus les maisons d'accueil, les maisons de vie communautaire, les abris de nuit, les maisons d'hébergement de type familial et tout autre logement collectif réglé par une législation particulière;**
- 26° Habitat intergénérationnel : immeuble comprenant au moins deux logements dont l'un est occupé par une personne âgée de plus de soixante-cinq ans et dont les ménages se procurent des services mutuels, organisés dans un engagement écrit, une convention, un règlement d'ordre intérieur ou un autre instrument de ce type;**
- 27° Alliance foncière régionale (Community land trust) : organisation sans but lucratif, agréée par le Gouvernement qui en détermine les conditions, qui a pour mission d'acquérir et gérer des ^[2] biens immeubles bâtis ou non bâtis^[2] dans la Région de Bruxelles-Capitale en vue de créer ^[3] ...^[3] aussi bien des habitations accessibles pour les ménages en état de précarité sociale que des équipements d'intérêt collectif, entre autres. L'alliance foncière régionale reste propriétaire des terrains mais transfère la propriété des bâtiments aux ménages via des droits réels démembérés. Elle détermine les règles de revente des bâtiments qui doivent permettre que ceux-ci restent toujours accessibles aux familles disposant d'un bas revenu. Pour les projets bénéficiant de subsides régionaux, ces règles doivent être approuvées par le Gouvernement;**
- 28° Groupe d'épargne collective solidaire : groupe de personnes en état de précarité sociale, encadrées par une association agréée par le Gouvernement, à cette fin, qui cotisent en vue de permettre à chacun des membres, par rotation, de payer l'acompte lors de l'acquisition d'un droit réel sur un logement;**
- 29° Logement suradapté : le logement social disposant d'au moins deux chambres excédentaires.**
- ^[2] 30° Bail d'habitation : un bail portant sur un logement à l'exclusion des hébergements touristiques au sens de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 mai 2014.**
- 31° Bail de logement étudiant : un bail d'habitation conclu, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, par ou pour un étudiant dans le cadre de l'accomplissement de ses études, pour autant que cet étudiant apporte la preuve, dans les formes et délais fixés par l'article 253, § 2, de son inscription dans un établissement d'études de cycle secondaire ou organisant l'enseignement supérieur, ou celle de son inscription régulière dans une commission d'examen d'un jury central.**
- 32° Bail de rénovation : le bail d'habitation conclu dans les conditions prévues à l'article 222, aux termes duquel le preneur s'engage à exécuter des travaux d'amélioration ou de rénovation**

ne lui incombant pas en principe, en contrepartie d'avantages consentis par le bailleur pendant tout ou partie de la durée du bail.

33° Bail glissant : bail de résidence principale conclu avec l'accord exprès ou tacite du bailleur principal, par une des personnes morales définies par le Gouvernement en vue de sous-louer simultanément le bien loué à une personne qui dispose du droit, à l'issue de son accompagnement social et pour autant que les objectifs de celui-ci soient atteints, de se voir automatiquement céder le bail principal dont elle devient ainsi le preneur direct.

34° Colocation : la location d'un même logement par plusieurs preneurs qui optent, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, pour l'application du régime propre à la colocation en signant un pacte de colocation tel que prévu par l'article 261, formalisée par la conclusion d'un seul contrat entre les preneurs et le bailleur.

35° Pacte de colocation : pacte signé par l'ensemble des colocataires d'un bail par lequel ceux-ci optent pour le régime de la colocation tel que prévu par l'article 261, qui arrête leurs obligations respectives et qui contient au minimum : la clé de répartition du loyer, la ventilation des dégâts locatifs et leur imputation sur la garantie locative dans l'hypothèse de dégâts occasionnés par un ou plusieurs colocataires distinguables de l'ensemble du groupe qu'ils forment, les entretiens et réparations, la division des charges, un inventaire des meubles et de leur provenance, les questions relatives à la garantie locative et à la prise en charge des assurances dont l'assurance incendie, et les modalités d'arrivée, de départ et de remplacement d'un colocataire.]²

§ 2. La politique régionale de mise à disposition de logements comprend :

1° le logement locatif social, à savoir le logement donné en location par une société immobilière de service public, conformément aux dispositions des articles 54 et suivants du présent Code;

2° le logement locatif modéré, à savoir :

- le logement donné en location par le Fonds du Logement, conformément aux dispositions des articles 111 et suivants du présent Code;

- le logement donné en location par une agence immobilière sociale, conformément aux dispositions des articles 120 et suivants du présent Code;

- le logement donné en location par une société immobilière de service public en vertu de l'article 67, 9°, du présent Code;

- le logement donné en location par une commune ou un centre public d'action sociale, conformément aux dispositions applicables en matière de rénovation ou de démolition suivie de la reconstruction d'immeubles des communes et des centres public d'action sociale;

- le logement donné en location par une commune conformément aux dispositions applicables en matière d'acquisition par les communes d'immeubles abandonnés;

le logement donné en location par des acquéreurs investisseurs, conformément aux dispositions applicables pour l'octroi de subsides pour la mission de rénovation urbaine de la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale;

- le logement assimilé à du logement social, conformément aux dispositions prises en exécution de [¹ l'ordonnance organique du 6 octobre 2016 de la revitalisation urbaine]¹;

3° le logement locatif moyen, à savoir :

- le logement donné en location par une personne de droit public, conformément aux dispositions des articles 146 et suivants du présent Code;

- le logement donné en location par une société immobilière de service public en vertu de l'article 67, 9°, du présent Code;

- le logement conventionné, conformément aux dispositions prises en exécution de l'ordonnance du 28 janvier 2010 organique de la revitalisation urbaine;

4° Logement acquisitif social :

- le logement acheté dans le cadre d'un groupe d'épargne collective solidaire;

- le logement sur lequel un ménage a acquis un droit réel dans le cadre d'une Alliance foncière régionale (Community land trust);

5° le logement acquisitif modéré, à savoir le logement acheté à l'aide d'un crédit hypothécaire octroyé par le Fonds du Logement, conformément aux dispositions des articles 112 et suivants du présent Code;

6° le logement acquisitif moyen, à savoir :

- le logement acheté à la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (ou produit par des tiers avec lesquels elle a contracté en vertu de l'article 21 de l'ordonnance du 20 mai 1999 relative à la Société de Développement de la Région de Bruxelles-Capitale) conformément aux dispositions applicables pour l'octroi de subsides pour la mission de rénovation urbaine de la Région de Bruxelles-Capitale, les revenus ne pouvant pas être supérieurs à un plafond déterminé par le Gouvernement;

- le logement mis en vente par une personne de droit public, conformément aux dispositions des articles 146 et suivants du présent Code.

Ces règles sont d'application lors de chaque nouvelle attribution de logement.

Pour les logements repris aux 1°, 2°, 3° et 4°, le Gouvernement fixe dans un arrêté les conditions de revenus et loyers maximaux.

§ 3. Tout opérateur immobilier public, les tiers avec lesquels la SDRB contracte conformément à l'article 21 de l'ordonnance du 20 mai 1999 relative à la Société de Développement de la Région de Bruxelles-Capitale dans le cadre de sa mission de rénovation urbaine, ainsi que les agences immobilières sociales, qui gèrent, mettent en location ou financent du logement, agissent dans le cadre de la politique sociale du logement développée par la Région et, pour les biens visés au § 2, pour autant qu'ils respectent les conditions de revenus, de loyer et de prix de vente maximum fixées par le Gouvernement.

(1)<ORD [2016-10-06/04](#), art. 74, 003; En vigueur : 16-12-2016 (ARR [2016-11-24/06](#), art. 52)>

(2)<ORD [2017-07-27/15](#), art. 3, 004; En vigueur : 01-01-2018>

(3)<ORD [2019-04-04/50](#), art. 2, 008; En vigueur : 01-06-2019>

TITRE II. - DU DROIT AU LOGEMENT

Art. 3. Chacun a droit à un logement décent. Il convient à cette fin de favoriser la mise à disposition d'un logement conforme aux règles de qualité (sécurité, salubrité et équipement), abordable financièrement, procurant une sécurité d'occupation, adapté au handicap, jouissant d'un climat intérieur sain, pourvu d'une bonne performance énergétique, connecté à des équipements collectifs et autres services d'intérêt général (notamment, écoles, crèches, centres culturels, commerces et loisirs). Il appartient aux pouvoirs publics, entre autres, de créer les conditions nécessaires à la réalisation de ce droit fondamental.

TITRE III. - DES INSTRUMENTS DE LA POLITIQUE DU LOGEMENT

CHAPITRE 1er. - Des exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements

Art. 4. § 1er. [¹ Les]¹ logements doivent respecter les exigences suivantes :

1° l'exigence de sécurité élémentaire, qui comprend des normes minimales relatives à la stabilité du bâtiment, l'électricité, le gaz et le chauffage;

2° l'exigence de salubrité élémentaire, qui comprend des normes minimales relatives à l'humidité, à la toxicité des matériaux, aux parasites, à l'éclairage, à la ventilation, aux égouts, ainsi qu'à la configuration du logement, quant à sa surface minimale, la hauteur de ses pièces et l'accès du logement;

3° l'exigence d'équipement élémentaire, qui comprend des normes minimales relatives à l'eau froide, l'eau chaude, les installations sanitaires, l'installation électrique, le chauffage, ainsi que le pré-équipement requis permettant l'installation d'équipements de cuisson des aliments.

Sans préjudice de l'article 135, § 2, de la nouvelle loi communale, le Gouvernement fixe le contenu de ces différentes exigences.

§ 2. Le Gouvernement peut arrêter des exigences complémentaires ou spécifiques pour certaines catégories de logements [¹ ...]¹.

§ 3. Dans l'année qui suit le renouvellement intégral du Parlement, le Gouvernement remet au Parlement un rapport relatif à l'évaluation des exigences qu'il a arrêtées et de l'application des articles 4 à 14.

[¹ § 4. Le présent article s'entend sans préjudice de toute autre législation applicable à un logement ou à un immeuble, tels que notamment le Règlement Régional d'Urbanisme arrêté en exécution des articles 88 et suivants du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, les normes de protection incendie et les normes acoustiques, sans toutefois que ces réglementations fassent partie des normes minimales visées au paragraphe 1er.]¹

(1)<ORD [2017-07-27/15](#), art. 4, 004; En vigueur : 01-01-2018>

Art. 5.

<Abrogé par ORD [2017-07-27/15](#), art. 5, 004; En vigueur : 01-01-2018>

Art. 6. Le service d'inspection régionale [¹ du Service public régional de Bruxelles]¹ a pour mission de contrôler le respect des critères de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements visés à l'article 4 et de délivrer les attestations de contrôle de conformité visées à l'article 9.

(1)<ORD [2018-12-21/73](#), art. 2, 009; En vigueur : 01-09-2019>

Art. 7. § 1er. Sans préjudice de l'article 135 de la nouvelle loi communale, les agents-inspecteurs du Service d'inspection régionale peuvent visiter le logement entre 8 et 20 heures pour constater ou contrôler la conformité des lieux aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4.

Cette visite ne peut se faire qu'après avertissement préalable du locataire et du bailleur par lettre recommandée au moins une semaine avant la date effective de la visite sur les lieux.

Il est dressé procès-verbal de l'enquête, lequel est joint au dossier.

Au cas où la visite du logement n'a pas pu se réaliser à défaut pour le locataire d'y donner son consentement, les agents-inspecteurs du Service d'inspection régionale ne pourront pénétrer dans le logement qu'avec l'autorisation préalable du tribunal de police, après dépôt des pièces justificatives et motivations adéquates.

Au cas où la visite du logement n'a pas pu se réaliser à défaut pour les agents-inspecteurs du Service d'inspection régionale d'avoir pu entrer dans les lieux en raison du comportement du bailleur, et si la visite est organisée d'initiative, après avertissement, le logement est présumé ne pas respecter les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4. Dans cette hypothèse, le Service d'inspection régionale notifie au bailleur l'interdiction visée à l'article 8.

§ 2. L'enquête visée au § 1er est effectuée :

1° soit à la suite d'une demande d'attestation de contrôle de conformité, formulée par le bailleur auprès du Service d'inspection régionale, conformément à l'article 9;

2° soit sur plainte adressée au Service d'inspection régionale et émanant du locataire, d'un opérateur immobilier public ou d'associations déterminées par le Gouvernement ou d'un tiers

justifiant d'un intérêt et ce, même si le bien n'est pas encore ou plus occupé au moment de la visite;

3° soit d'initiative par le Service d'inspection régionale. En présence d'indices sérieux et concordants, consignés dans un procès-verbal, il peut être dérogé à l'alinéa 2 du § 1er;

4° soit sur la base d'un avertissement de non-conformité aux normes prévues à l'article 4, adressée par le délégué de l'administration chargé des visites en vertu de la réglementation relative à l'allocation de déménagement-installation et d'intervention dans le loyer telle que prévue à l'article 165.

Le bailleur et le locataire sont tenus de donner toutes les informations utiles pour que l'enquête puisse se dérouler dans les meilleures conditions.

§ 3. Sans préjudice de l'article 1722 du Code civil, si l'enquête établit que le bien ne respecte pas ou plus les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4, le bailleur est mis en demeure, par lettre recommandée adressée par les autorités verbalisantes dans un délai de soixante jours à dater de l'enquête, de régulariser la situation au regard des exigences énumérées à l'article 4.

Il est adressé une copie de la mise en demeure au plaignant, au locataire et au bourgmestre de la commune où se trouve le logement.

La mise en demeure vise expressément les travaux et aménagements à réaliser à cette fin, et les délais pour ce faire. Le bailleur est également invité, dans les formes et délais fixés par le Gouvernement, à faire parvenir ses éventuelles observations.

Ces travaux doivent débiter et se terminer dans des délais fixés par le Service d'inspection régionale qui ne peuvent pas dépasser douze mois à dater de la mise en demeure, après avoir pris en compte les observations éventuelles qui lui seront parvenues.

Ce délai peut être prolongé d'une période de douze mois maximum, suite à une demande introduite en ce sens par le bailleur avant l'expiration du délai initial, pour autant que le retard d'exécution des travaux constatés par le Service d'inspection régionale soit justifié par des circonstances indépendantes de la volonté du bailleur.

Si les travaux ont bien été réalisés dans le délai imparti, le Service d'inspection régionale le dispense de payer l'amende suspendue.

Si les travaux n'ont pas été réalisés dans le délai imparti, le fonctionnaire dirigeant du Service d'inspection régionale peut, en fonction du nombre, de la nature et de la gravité des défauts subsistants :

- soit notifier au bailleur l'interdiction de continuer à mettre le logement en location, comme prévu à l'article 8, après avoir levé le cas échéant la suspension éventuelle de l'amende prévue à l'article 10, § 2, alinéa 3;

- soit, si les manquements relevés par l'enquêteur sont de minime importance et ne peuvent être supprimés que moyennant la mise en oeuvre de travaux disproportionnés par rapport à l'objectif à atteindre, réputer le logement conforme aux exigences déterminées à l'article 4. Le Gouvernement déterminera, au sein des critères existants de sécurité, de salubrité et d'équipement, ceux qui, en cas de non respect, ne sauraient donner lieu à cette décision et entraînent obligatoirement l'interdiction à la location.

§ 4. Le bailleur peut introduire auprès du Gouvernement ou du fonctionnaire que ce dernier délègue à cet effet, un recours contre la décision infligeant l'interdiction prévue à l'article 8, dans les formes et délais fixés par le Gouvernement.

Le Gouvernement ou le Fonctionnaire délégué à cette fin, se prononce dans les trente jours à dater de la réception du recours. Il peut ordonner une nouvelle enquête, auquel cas ce délai est prolongé de trente jours. Dans cette hypothèse, l'enquête est effectuée par un autre agent-inspecteur du Service d'inspection régionale. Le résultat de l'enquête est communiqué par le Service d'Inspection régionale au fonctionnaire délégué, ainsi qu'au bailleur.

A défaut de décision dans les délais visés, la décision d'interdiction est infirmée.

Le locataire peut également introduire auprès du Gouvernement ou du fonctionnaire que ce dernier délègue à cette fin, un recours contre la décision qui conclut l'enquête prévue au § 2.

§ 5. Si les infractions constatées quant au non-respect des exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4 s'avèrent susceptibles de mettre en péril la sécurité ou la santé des occupants, le Service d'inspection régionale peut immédiatement notifier au bailleur l'interdiction prévue à l'article 8.

Le bailleur peut introduire un recours contre la décision d'interdiction immédiate auprès du Gouvernement ou de son Fonctionnaire délégué. La procédure de recours se déroule conformément aux dispositions prévues au § 4.

§ 6. A défaut pour le bailleur d'observer l'obligation de régularisation et, après épuisement des voies de recours indiquées par le présent article, le droit de gestion publique, tel qu'il est prévu par les articles 15 et suivants du Code, peut être mis en oeuvre.

Art. 8. L'interdiction de continuer de proposer à la location, mettre en location, ou faire occuper le logement, qui est infligée dans les cas visés à l'article 7, § 1er, alinéa 5 et § 3, alinéa 7 et § 5 est notifiée au plaignant, au bailleur, au locataire éventuel, ainsi qu'au C.P.A.S. et au bourgmestre de la commune où le logement se situe.

Le bourgmestre veille à l'exécution de l'interdiction. Il veille également à empêcher toute nouvelle occupation du bien visé, notamment par l'apposition de scellés.

Un logement frappé par l'interdiction prévue à l'alinéa 1er et dont les motifs sont liés à l'état du logement ou des parties communes de l'immeuble où il se trouve, ne peut être remis en location ou reloué qu'après que le bailleur aura obtenu une attestation de contrôle de conformité. En ce cas, le Service d'Inspection régionale en informe le bourgmestre, lequel est alors invité, le cas échéant, à lever les scellés.

Dans la publicité relative à la vente ou à la location pour plus de neuf ans d'un bien immobilier ou relative à la constitution d'un droit d'emphytéose ou de superficie, le notaire ou tout autre personne qui, pour son compte ou à titre d'intermédiaire met en vente, offre en location, en emphytéose ou en superficie un bien immobilier, doit indiquer sans équivoque l'éventuelle interdiction à la location.

Art. 9. § 1er. L'attestation de contrôle de conformité est délivrée selon les formes déterminées par le Gouvernement.

§ 2. Après avoir accusé réception de la demande, le Service d'inspection régionale effectue une enquête destinée à établir que le logement concerné répond aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4.

Au terme de cette enquête, le Service d'inspection régionale se prononce dans un délai déterminé par le Gouvernement et délivre ou refuse de délivrer l'attestation de contrôle de conformité demandée. En cas de refus, la décision est dûment motivée.

§ 3. En cas de refus, le demandeur dispose d'un recours devant le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, ou devant le fonctionnaire délégué à cette fin, dans les formes et délais fixés par le Gouvernement. Le Gouvernement, ou le fonctionnaire délégué à cette fin, se prononce dans les trente jours à dater de la réception du recours. Il peut ordonner une nouvelle enquête. Dans ce cas, ce délai est prolongé de trente jours. Cette enquête est effectuée par un autre agent-inspecteur du Service d'inspection régionale. Le résultat de l'enquête est communiqué par le Service d'inspection régionale au fonctionnaire délégué, ainsi qu'au demandeur. A défaut de décision dans les délais visés au § 2, la décision de refus est infirmée.

Art. 10. § 1er. Sans préjudice des dispositions relatives à la gestion publique énoncées aux articles 15 et suivants, le fonctionnaire dirigeant du Service d'inspection régionale peut imposer une amende administrative :

- au bailleur qui a mis un logement en location en violation des dispositions de l'article 5, dûment constatée conformément aux dispositions de l'article 7, § 2;
- au bailleur qui continue à louer, à proposer à la location ou à faire occuper un logement en location, en violation des dispositions de l'article 8.

Par dérogation à l'alinéa précédent, l'amende est obligatoire lorsque le manquement constaté porte sur un des critères déterminés conformément à l'article 7, § 3, alinéa 7, deuxième tiret .

§ 2. L'amende administrative visée à l'alinéa 1er s'élève à un montant compris entre 2.000 et 25.000 euros par logement loué, et dépendant du nombre d'infractions constatées et de leur gravité dans le chef du même bailleur. Chaque année, le Gouvernement peut indexer les montants susmentionnés. En cas de récidive de la part du même bailleur dans les cinq ans qui suivent une décision infligeant une telle amende administrative, les montants visés à l'alinéa précédent peuvent être doublés.

Avant l'imposition de l'amende administrative, le bailleur mis en cause est entendu par le fonctionnaire dirigeant du Service d'inspection régionale ou par l'agent qu'il délègue à cette fin.

Le fonctionnaire dirigeant du Service d'Inspection régionale peut décider, le cas échéant, à la suite de l'audition, d'annuler, maintenir ou diminuer l'amende, et, dans l'attente de la réalisation des travaux ordonnés, suspendre la moitié de l'amende.

§ 3. Le bailleur dispose d'un recours suspensif devant le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué à cette fin, dans les quinze jours de la notification de la décision lui infligeant une amende administrative.

Le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué à cette fin se prononce dans les trente jours à dater de la réception du recours. A défaut de décision dans ce délai, l'imposition de l'amende administrative est infirmée.

§ 4. L'amende revêt un caractère exécutoire à dater, soit de la réception d'un courrier du Service d'inspection régionale constatant qu'aucun recours tel que prévu au § 3 n'a été introduit auprès du Gouvernement ou du fonctionnaire délégué à cette fin, soit de la notification de la décision du Gouvernement ou du fonctionnaire délégué, révisant l'amende après examen du recours.

Ces courriers reprennent notamment le montant de l'amende, le numéro de compte bancaire sur lequel celui-ci doit être versé, ainsi que le délai de paiement, qui ne peut excéder trois mois, sauf en cas d'accord du Service d'inspection régionale sur un plan d'apurement par versements mensuels, introduit avant l'expiration du délai initialement fixé et dont la durée totale ne peut pas dépasser cinq ans.

En cas d'absence de versement de la totalité de l'amende dans le délai initialement fixé, de non-introduction d'un plan d'apurement respectant les conditions fixées à l'alinéa précédent ou d'interruption des versements dans le cadre du plan d'apurement convenu, les sommes restant dues sont immédiatement exigibles, augmentées des intérêts légaux à la date de l'échéance. Ces dossiers sont transmis par le Fonctionnaire dirigeant du Service d'inspection régionale au fonctionnaire chargé par le gouvernement du recouvrement de ces montants. Ce fonctionnaire peut décerner une contrainte. La contrainte décernée est visée et rendue exécutoire par le fonctionnaire susmentionné.

Art. 11. § 1er. Il est créé un Fonds budgétaire régional de solidarité destiné à assurer, dans les conditions que le Gouvernement détermine, aux personnes qui quittent un logement comme suite à l'application des dispositions de l'article 8, un montant pour intervenir dans le montant du nouveau loyer, ainsi que dans les frais de déménagement ou d'installation.

§ 2. Le produit des amendes prononcées en application de l'article 10 et des frais administratifs est affecté au crédit du Fonds budgétaire régional de Solidarité.

Art. 12. Sauf lorsque la survenance des manquements aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4 est déclarée par le fonctionnaire dirigeant, après audition du locataire, lui être manifestement imputable, le locataire obligé de quitter un logement qui ne respecte pas ou plus ces exigences a un droit d'accès prioritaire aux logements gérés par les pouvoirs publics. Le Gouvernement en arrête les modalités.

Au locataire dont le bien a fait l'objet d'une interdiction à la location mise en exécution par le bourgmestre, une proposition de relogement doit être adressée au plus tard au moment de l'expulsion, dans la mesure des disponibilités et suivant la procédure suivante. D'abord, le bourgmestre vérifie si, sur le territoire de sa commune, un logement est disponible parmi les logements locatifs des différents opérateurs immobiliers publics. A défaut de disponibilité, la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale procède au même exercice, mais à l'échelle de la Région.

Dans le cas visé à l'article 7, § 5, la proposition visée à l'alinéa précédent doit être formulée dans le mois de l'expulsion.

Art. 13. Dans le respect de la loi du 8 décembre 1992 relative à la protection de la vie privée à l'égard des traitements de données à caractère personnel, le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué à cette fin transmet chaque année au Conseil consultatif du logement et à tout autre organisme désigné par le Gouvernement un rapport d'activité détaillé.

Art. 14. Le Gouvernement fixe les montants maxima des frais administratifs pouvant être demandés pour la délivrance de l'attestation de contrôle de conformité.

Le Gouvernement fixe également les montants maxima et les personnes redevables des frais administratifs consécutifs au dépôt d'une plainte introduite conformément à l'article 7.

CHAPITRE II. - Du droit de gestion publique des logements

Art. 15. § 1er. Tout opérateur immobilier public, ainsi que toute agence immobilière sociale, dispose d'un droit de gestion publique des logements suivants :

1° les logements manifestement inoccupés, ou non occupés conformément à leur destination en logement (pour autant que les éventuelles démarches urbanistique en vue de la régularisation du bien, initiées avant l'établissement du constat d'inoccupation, se soient soldées par un refus), depuis plus de douze mois consécutifs;

2° les logements visés à l'article 7, § 3, alinéa 7, premier tiret, (qui n'ont pas fait l'objet de travaux de rénovation ou d'amélioration), ainsi que les logements visés à l'article 7, § 5, alors que le logement n'est pas occupé par le propriétaire ou le titulaire du droit réel principal lui-même;

3° les logements déclarés inhabitables, conformément à l'article 135 de la nouvelle loi communale.

Pour l'application du 1°, chaque commune tient un registre des logements inoccupés sur son territoire. Avant le 1er juillet de chaque année, elle communique au Gouvernement l'inventaire, arrêté au 31 décembre de l'année précédente, de tous les logements qu'elle a identifiés comme étant inoccupés, ainsi que leur localisation, leur surface habitable, le nombre de chambres qu'ils comptent et la durée présumée d'inoccupation.

§ 2. Sont présumés inoccupés, notamment les logements :

1° à l'adresse desquels personne n'est inscrit à titre de résidence principale aux registres de la population;

2° pour lesquels les propriétaires ont demandé une réduction du précompte immobilier pour improductivité;

3° qui ne sont pas garnis du mobilier indispensable à leur affectation;

4° pour lesquels 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.

La présomption peut être renversée par le propriétaire ou le titulaire d'un droit réel principal qui peut justifier l'inoccupation du logement par des raisons légitimes ou un cas de force majeure. Si l'inoccupation est justifiée par le fait que des travaux de réparation ou d'amélioration sont programmés, le propriétaire ou le titulaire d'un droit réel principal doit produire un permis de bâtir d'urbanisme ou un devis détaillé, et doit entreprendre ces travaux, de manière effective, dans les trois mois de la justification, et veiller à ce que ces travaux soient poursuivis de manière continue par la suite.

§ 3. Les associations visées à l'article 20, § 2, peuvent adresser, par courrier recommandé à l'administration communale sur le territoire de laquelle se trouve le logement ou au service chargé du contrôle du respect du chapitre III du titre III du Code, la plainte visée à la même disposition. Dans cette hypothèse, dans les trois mois de la réception de la plainte, l'administration communale ou le service chargé du contrôle du respect du chapitre III du titre III du Code informe l'association de la suite qui y a été réservée et, notamment, le cas échéant, de l'existence d'un procès-verbal de constat et de la mise en oeuvre des dispositions prévues au présent chapitre et des dispositions prévues à l'article 20. Cette communication inclut la motivation de l'attitude de l'administration communale ou du service chargé du contrôle du respect du chapitre III du titre III du Code.

§ 4. Dans le respect de la loi du 8 décembre 1992 relative à la protection de la vie privée à l'égard des traitements de données à caractère personnel, et spécialement des articles 5 c), e) et f), et 9, l'Intercommunale bruxelloise de distribution et d'assainissement d'eau, dénommée "Hydrobru", et le gestionnaire du réseau de distribution désigné en application de l'article 6 de l'ordonnance du 19 juillet 2001 relative à l'organisation du marché de l'électricité en Région de Bruxelles-Capitale, communiquent au moins une fois par an au service régional visé à l'article 20, § 2, la liste des logements pour lesquels la consommation d'eau ou d'électricité sur douze mois est inférieure à la consommation minimale fixée par le Gouvernement, en exécution de l'article 15, § 2, 4°.

Pour chacun de ces logements, la liste mentionne l'adresse du logement, la consommation sur douze mois déterminée sur la base des index relevés ou estimés, ainsi que pour autant que ces données soient en possession des personnes visées à l'alinéa premier dans le cadre de la gestion de leurs activités, les nom et prénom, la date de naissance et l'adresse du titulaire du contrat de fourniture pour ce logement. Aux fins de l'établissement de la liste ci-avant, le gestionnaire du réseau de distribution désigné en application de l'article 6 de l'ordonnance du 19 juillet 2001 relative à l'organisation du marché de l'électricité en Région de Bruxelles-Capitale se base exclusivement sur les informations disponibles dans le registre d'accès visé à l'article 9bis de ladite ordonnance.

Lorsque le titulaire du compteur est domicilié dans le logement desservi par le compteur et est titulaire de droits réels sur ce logement, les nom, prénom et date de naissance du titulaire du compteur ne sont pas repris dans la liste communiquée.

§ 5. Le service régional institué par le Gouvernement, en exécution de l'article 20, § 2, établit annuellement une liste agréée des logements dont les compteurs d'eau ou d'électricité présentent une consommation inférieure à celle qui a été déterminée en exécution de l'article 15, § 2, 4°.

Cette liste est tenue à disposition des services régionaux et communaux en charge de la lutte contre les logements inoccupés. Chaque service communal concerné n'a accès qu'aux données relatives aux logements situés sur le territoire communal.

Le Gouvernement et les collèges des bourgmestre et échevins dressent et tiennent à jour la liste de ceux de leurs agents qui sont autorisés à accéder à la liste communiquée par la Région.

Les agents régionaux et communaux respectent la confidentialité des données transmises.

§ 6. Au moins une fois par an, les collèges des bourgmestre et échevins communiquent au service régional visé à l'article 20, § 2, la liste actualisée des logements situés sur leur territoire, dont l'inoccupation est avérée. Le Gouvernement arrête le contenu et la forme de cette communication.

Avant le 1er juillet de chaque année, les communes publient un rapport de leur politique de lutte contre les logements inoccupés, ainsi que celle de leur C.P.A.S. Le rapport inclut en tout cas une évaluation chiffrée des effets du recours au droit de gestion publique, à l'action comme en référé prévue à l'article 22, et à la plainte du collège des bourgmestre et échevins dont question à l'article 20, § 2. Le collège des bourgmestre et échevins informe le conseil communal de son rapport, ainsi que le Gouvernement.

Art. 16. Dans les cas visés à l'article 15, § 1er, l'opérateur immobilier public ou l'agence immobilière sociale propose, par lettre recommandée, au titulaire d'un droit réel principal sur l'habitation concernée de gérer son bien en vue de le mettre en location, le cas échéant, après avoir exécuté les travaux requis pour le rendre compatible avec les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4.

Sans préjudice de l'article 135 de la nouvelle loi communale, avant comme après la communication prévue à l'alinéa précédent, les agents inspecteurs du Service d'inspection régionale ou le fonctionnaire délégué par le Gouvernement peuvent visiter l'habitation entre 8 h et 20 heures, à la demande d'un opérateur immobilier public ou d'une agence immobilière sociale, et, le cas échéant, accompagnés d'un représentant de ce dernier, pour déterminer les travaux éventuels visés au premier alinéa.

Au cas où la visite du logement n'a pas pu se réaliser à défaut pour les personnes visées au § 1er d'y avoir donné leur consentement, les agents-inspecteurs ne pourront pénétrer d'office dans le logement qu'avec l'autorisation préalable du Tribunal de police.

La proposition visée au premier alinéa précise les conditions de la gestion fixées dans un contrat-type déterminé par le Gouvernement. Le contrat-type proposé au titulaire d'un droit réel principal devra au moins comprendre les éléments suivants :

- 1° le loyer proposé par l'opérateur immobilier public ou l'agence immobilière sociale, calculé selon des critères arrêtés par le Gouvernement;
- 2° la nature des travaux éventuels à réaliser par l'opérateur immobilier public ou l'agence immobilière sociale;
- 3° la partie du loyer affectée au remboursement de l'opérateur immobilier public ou l'agence immobilière sociale et du coût des travaux nécessaires à la mise en location;
- 4° le contenu et la périodicité des fiches de calcul remises au titulaire d'un droit réel principal. Ces fiches de calcul précisent au moins les éléments visés au 2°, les frais d'entretien et de réparation et tous autres frais inhérents à la gestion locative, ainsi que le solde des dépenses encourues qui reste à rembourser par le propriétaire, déduction faite de la part des loyers affectée à leur remboursement;
- 5° les modalités de transmission des baux conclus par l'opérateur immobilier public ou l'agence immobilière sociale au nom et pour compte du titulaire d'un droit réel principal, ainsi que l'information, par l'opérateur immobilier public ou l'agence immobilière sociale, de toute modification, transmission ou dissolution des contrats conclus au nom et pour compte de l'intéressé;
- 6° les obligations respectives de l'opérateur immobilier public ou l'agence immobilière sociale et du titulaire d'un droit réel principal.

Le titulaire d'un droit réel principal dispose de deux mois pour faire part de sa réponse.

Art. 17. En cas de refus du titulaire d'un droit réel principal sans motif sérieux, ou à défaut de

réponse de sa part dans le délai prévu à l'article 16, l'opérateur immobilier public ou l'agence immobilière sociale met le titulaire d'un droit réel principal en demeure de louer son bien, après avoir, le cas échéant, réalisé les travaux dans un délai qu'il fixe, avec un minimum de deux mois, à moins que le bien ait fait l'objet d'une vente dans ce même délai.

La mise en demeure visée à l'alinéa précédent indique expressément l'intention de l'opérateur immobilier public ou l'agence immobilière sociale d'exercer son droit de gestion publique à l'expiration de ce délai, ainsi que, le cas échéant, de réaliser les travaux requis dans un délai qu'il fixe à cet effet.

Les dispositions du présent chapitre sont intégralement reproduites au verso de la mise en demeure visée au présent article.

A l'expiration du délai visé au premier alinéa, le droit de gestion publique peut être mis en oeuvre par un opérateur immobilier public ou l'agence immobilière sociale, comme prescrit à l'article 18.

Art. 18. § 1er. L'opérateur immobilier public ou l'agence immobilière sociale informe par lettre recommandée le titulaire d'un droit réel principal de la mise en oeuvre du droit de gestion publique par l'expiration des délais visés aux articles 16 et 17, alinéa 1er. Il en informe également le service visé à l'article 20, § 2.

§ 2. A dater de la notification visée au § 1er, l'opérateur immobilier public ou l'agence immobilière sociale dispose de la compétence de gérer provisoirement l'habitation, en ce compris la faculté d'effectuer les travaux nécessaires à sa mise en location, et de louer le bien pendant neuf ans, aux conditions de revenus et de propriété pour l'accès au logement social fixées par le Gouvernement en application du Titre VI du présent Code.

La période de neuf ans visée à l'alinéa précédent peut être prolongée du nombre de mois nécessaires pour que les loyers calculés selon les dispositions prévues à l'article 16, alinéa 3, 1°, couvrent l'ensemble des frais engendrés par le droit de gestion publique visés à l'article 16, alinéa 3, 4°, lorsque, au terme de cette période de neuf ans, l'opérateur immobilier public ou l'agence immobilière sociale n'a pas été remboursé de ces frais, soit par la perception des loyers comme indiqué au § 3, soit par le remboursement par le titulaire d'un droit réel principal du solde de ces frais, comme prévu à l'article 19, § 1er.

Les logements gérés à la suite de la mise en oeuvre du droit de gestion publique visé à l'article 15, § 1er, doivent être prioritairement proposés aux locataires amenés à quitter une habitation ne répondant pas aux normes de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4, et qui répondent aux conditions de revenus fixées en fonction de l'article 2, § 2, 2° et de propriété pour l'accès au logement social fixées par le Gouvernement en application du Titre VI du présent Code. A cet effet, le Service d'inspection régionale dresse un relevé desdits logements et le tient à la disposition des autorités publiques concernées.

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

§ 3. Le titulaire d'un droit réel principal perçoit, à dater de la conclusion du bail visé au § 2, le loyer prescrit, après déduction de tous les frais engendrés, directement ou indirectement, par la gestion publique.

§ 4. L'opérateur immobilier public ou l'agence immobilière sociale agit en lieu et place du titulaire d'un droit réel principal pour solliciter, le cas échéant, l'obtention de l'attestation de contrôle de conformité, conformément à l'article 9.

§ 5. Au cours de la gestion publique, l'opérateur immobilier public ou l'agence immobilière sociale informe le titulaire d'un droit réel principal des actes essentiels de cette gestion. Il lui remet au minimum un rapport annuel. Le relevé des frais engendrés directement ou indirectement par la gestion publique sera envoyé semestriellement au propriétaire ou au titulaire d'un droit réel principal.

Art. 19. § 1er. A tout moment, par l'envoi d'un courrier recommandé à l'opérateur immobilier public ou l'agence immobilière sociale en charge de la gestion publique, le titulaire d'un droit réel principal peut demander de reprendre la gestion de son habitation à la condition d'avoir remboursé au préalable le solde de l'ensemble des frais exposés, directement ou indirectement, par l'opérateur immobilier public ou l'agence immobilière sociale. Cette reprise de gestion ne peut intervenir au plus tôt que dans un délai de soixante jours à dater de l'envoi du courrier recommandé.

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

§ 3. Si cette reprise a lieu avant l'expiration de la période de prise en gestion initialement fixée, et que l'habitation est à nouveau mise en location par le titulaire de droit réel principal, elle l'est moyennant un loyer qui ne peut dépasser de plus de la moitié le dernier loyer payé et calculé conformément aux articles 16 ou 17, jusqu'à la fin de la période de prise en gestion initialement prévue. En outre, elle est offerte selon ces conditions par priorité au locataire en place.

CHAPITRE III. - Des sanctions en cas de logement inoccupé

Art. 20. § 1er. Constitue une infraction administrative le fait, pour le propriétaire ou le titulaire d'un droit réel principal, de maintenir inoccupé, tel que défini à l'article 15 du présent Code, un immeuble ou une partie d'immeuble destiné au logement d'un ou de plusieurs ménages.

Lorsque l'immeuble a fait l'objet d'un droit de gestion publique, comme il est prévu aux articles 15 et suivants du présent Code, la même infraction peut être le fait de l'opérateur immobilier public ou de l'agence immobilière sociale.

§ 2. Un service chargé de contrôler le respect du présent chapitre est institué, par le Gouvernement, au sein [¹ du Service public régional de Bruxelles]¹. Sans préjudice de l'article 135 de la nouvelle loi communale, ses agents ont qualité pour rechercher et constater par procès-verbal, faisant foi jusqu'à preuve du contraire, les infractions décrites au § 1er, soit d'initiative, soit sur plainte émanant du Collège des bourgmestres et échevins ou d'associations ayant pour objet la défense du droit au logement et jouissant de la personnalité civile, pour autant qu'elles soient agréées par le Gouvernement selon des critères qu'il détermine.

Les agents du service visé à l'alinéa précédent peuvent visiter le logement entre 8 et 20 heures après qu'un avertissement préalable des personnes visées au § 1er a été envoyé par pli recommandé au moins une semaine avant la date effective de la visite sur les lieux.

Au cas où la visite du logement n'a pas pu se réaliser à défaut pour les personnes visées au § 1er d'y donner leur consentement, les agents-inspecteurs ne pourront pénétrer d'office dans le logement qu'avec l'autorisation préalable du Tribunal de police.

Un exemplaire du procès-verbal constatant l'infraction est transmis au fonctionnaire dirigeant le service visé à l'alinéa 1er.

Le procès-verbal émanant d'agents communaux assermentés fait également foi au sens du présent article.

§ 3. Lorsqu'une telle infraction est constatée, il est adressé à l'auteur présumé, par le service visé au § 2, un avertissement le mettant en demeure d'y mettre fin dans les trois mois. La preuve qu'il a été mis fin à l'infraction peut être apportée par toute voie de droit.

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

- a) le fait imputé et la disposition légale enfreinte;

- b) le délai dans lequel il doit être mis fin à l'infraction constatée;
- c) la sanction administrative encourue;
- d) qu'en cas de non paiement éventuel des amendes infligées, il pourra être procédé à la vente publique du logement;
- e) les coordonnées et un bref descriptif du rôle du Centre d'Information sur le Logement;
- f) une explication brève des mécanismes du droit de gestion publique et de prise en gestion par une agence immobilière sociale tels que prévus par le présent Code;
- g) les voies et délais de recours.

§ 4. L'infraction prévue au § 1er fait l'objet d'une amende administrative s'élevant à un montant de 500 euros par mètre courant de la plus longue façade multiplié par le nombre de niveaux autres que les sous-sols et les combles non aménagés que comporte le logement.

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

Chaque année, le Gouvernement indexe les montants susmentionnés.

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

Après expiration du délai visé au § 3, l'amende administrative est infligée, après que l'auteur présumé a été mis en mesure de présenter ses moyens de défense par le fonctionnaire dirigeant le service visé au § 2.

§ 5. L'amende est recouvrée et poursuivie suivant les règles prévues dans l'ordonnance établissant la procédure fiscale en Région de Bruxelles-Capitale.

En cas de non paiement de l'amende dans les délais, une contrainte est décernée par le fonctionnaire désigné par le gouvernement. La contrainte est visée et rendue exécutoire par le fonctionnaire susmentionné.

A défaut de cautionnement auprès de la Caisse des Dépôts et consignations, le paiement de l'amende administrative est garanti par une hypothèque légale sur le logement, objet de l'infraction, au profit [¹ du Service public régional de Bruxelles]¹. Cette garantie s'étend à la créance résultant de l'avance du coût des formalités hypothécaires. L'inscription, le renouvellement, la réduction et la radiation totale ou partielle sont opérés conformément aux dispositions prévues par la législation relative aux hypothèques.

Lorsque le contrevenant demeure en défaut de s'exécuter volontairement, il est procédé, prioritairement à toute autre voie d'exécution forcée, à la vente publique du logement, objet de l'infraction. Le Gouvernement désigne le fonctionnaire compétent pour ce faire.

(1)<ORD [2018-12-21/73](#), art. 2, 009; En vigueur : 01-09-2019>

Art. 21. Le contrevenant dispose d'un recours suspensif devant le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué à cette fin, dans le mois de la notification de la décision lui infligeant une amende administrative.

Le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué à cette fin se prononce dans les trente jours à dater de la réception du recours. A défaut de décision dans ce délai, l'imposition de l'amende est infirmée.

Art. 22. Le président du tribunal de première instance statuant comme en référé peut ordonner, à la demande des autorités administratives, ou d'une association ayant pour objet la défense du droit au logement et jouissant de la personnalité civile pour autant qu'elle soit agréée par le Gouvernement selon des critères qu'il détermine, que le propriétaire ou le

titulaire d'un droit réel principal sur le logement, ou, dans l'hypothèse d'un logement qui a fait l'objet d'un droit de gestion public au sens des articles 15 et suivants du présent Code, l'opérateur immobilier public ou l'agence immobilière sociale concernée, prenne toute mesure utile afin d'en assurer l'occupation dans un délai raisonnable.

Art. 23. Cinq pour cent du produit des amendes sont versés dans le Fonds droit de gestion publique, tel qu'institué par l'ordonnance du 20 juillet 2006 modifiant l'ordonnance du 12 décembre 1991 créant des fonds budgétaires. Quatre-vingt-cinq pour cent de ce produit sont ristournés à la commune sur le territoire de laquelle se situe le bien inoccupé pour autant qu'elle ait expressément exclu les logements inoccupés du champ d'application de son règlement-taxe relatif aux immeubles abandonnés, inoccupés ou inachevés. Elle les affecte au développement de sa politique en matière de logement.

CHAPITRE IV. - Des règles applicables aux logements mis en location par des opérateurs immobiliers publics

Art. 24. Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux opérateurs immobiliers publics et à leurs logements (à l'exception des SISP), y compris lorsque la gestion et la mise en location sont confiées à un tiers (autre qu'une agence immobilière sociale).

[¹ Les dispositions du présent chapitre s'appliquent également aux personnes morales, quelles que soient leur forme et leur nature, dont l'objet social prévoit la gestion et la mise en location d'un ou plusieurs logements et sur lesquelles un ou plusieurs opérateurs immobiliers publics et/ou la Région de Bruxelles-Capitale exercent directement ou indirectement une influence dominante du fait de la propriété, de la participation financière ou des règles qui régissent la personne morale concernée.

L'influence dominante est présumée lorsqu'un ou plusieurs opérateurs immobiliers publics et/ou la Région de Bruxelles-Capitale remplissent directement ou indirectement, à l'égard de la personne morale, une ou plusieurs des conditions suivantes :

- 1° détenir la majorité du capital social;
- 2° disposer de la majorité des voix attachées aux parts émises par la personne morale;
- 3° pouvoir désigner plus de la moitié des membres de l'organe d'administration, de direction ou de surveillance de la personne morale.

Le présent chapitre ne s'applique pas aux logements mis en location au sein de maisons de repos et des lieux d'hébergement agréés.]¹

(1)<ORD [2018-04-19/08](#), art. 3, 006; En vigueur : 10-05-2018>

Art. 25. Avant le 1er juillet de chaque année, tout opérateur immobilier public communique au Gouvernement l'inventaire, arrêté au 31 décembre de l'année précédente, de tous les logements dont il est titulaire d'un droit réel principal et ou qui sont mis en location, ainsi que leur localisation, leur type, leur surface habitable, le nombre de chambres qu'ils comptent, le montant de leur loyer et le nom du locataire.

Art. 26. Tout opérateur immobilier public qui offre des logements en location à titre de titulaire d'un droit réel principal doit prendre un règlement d'attribution, ci-après appelé " le Règlement d'attribution ", déterminant les critères et la procédure de leur attribution, ainsi que les modalités du recours prévu à l'article 32, § 2, en ce compris la compétence de réformation de l'instance de recours.

Ce règlement doit intégrer les obligations figurant aux articles 27 à 32. Il s'applique à tous les types de logement, à l'exception des logements de transit.

Le règlement doit être aisément accessible au public et communiqué sans délai au Gouvernement, ainsi que ses modifications subséquentes.

Art. 27. § 1er. Tout opérateur immobilier public qui offre des logements en location doit tenir un registre - ci-après appelé " le Registre " - reprenant, dans l'ordre chronologique de l'introduction des demandes, la liste anonymisée des demandeurs pour l'attribution d'un de ces logements.

L'opérateur mentionne dans le Registre, en marge du demandeur à qui un logement a été attribué, l'adresse de ce logement ainsi que la date de la décision d'attribution.

La demande d'inscription dans le registre ne peut être refusée pour des motifs liés à la localisation de la résidence du candidat ou au montant minimal de ses revenus.

§ 2. Le Registre est accessible pour consultation à tout le moins aux demandeurs, aux conseillers communaux, aux conseillers des centres publics d'action sociale et aux membres du Parlement et du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Art. 28. Sans préjudice de l'article 31 relatif aux dérogations, le preneur doit être au nombre des demandeurs figurant au Registre.

Art. 28bis.^[1] Le logement appartenant aux communes est attribué sur avis conforme d'une Commission indépendante. Le conseil communal en détermine la composition et le mode de fonctionnement.

Le logement appartenant aux centres publics d'action sociale est attribué sur avis conforme d'une Commission indépendante. Le conseil de l'action sociale en détermine la composition et le mode de fonctionnement.

Une Commission par commune et une Commission par CPAS est créée. Par dérogation, avec l'accord du conseil communal et du conseil de l'action sociale, une Commission unique peut être créée pour rendre un avis conforme pour l'attribution à la fois des logements appartenant à une commune et des logements appartenant à un CPAS.]¹

(1)<ORD [2018-04-19/08](#), art. 4, 006; En vigueur : 10-05-2018>

Art. 29. La décision d'attribution des logements suit l'ordre chronologique des demandes du Registre qui sont en adéquation avec le nombre de chambres du logement mis en location, conformément à la réglementation relative à l'aide visée à l'article 165 du présent Code.

Toutefois, d'autres critères inscrits dans le Règlement d'attribution peuvent être pris en compte pour pondérer l'ordre chronologique, pour autant qu'ils soient conformes aux dispositions du Titre X du présent Code.

Ces critères doivent être objectifs et mesurables, et ne peuvent concerner la localisation de la résidence du candidat ou le montant minimal de ses revenus. Leur poids dans le mécanisme d'attribution doit être décrit dans le Règlement d'attribution. L'ordre chronologique départage les ménages dont la demande a obtenu le même nombre de points.

Le Règlement doit également mentionner l'éligibilité à l'allocation-loyer des logements concernés.

Lors de l'attribution du logement, l'opérateur tient compte, pour l'application de l'alinéa 1er, du ou des enfants bénéficiant de modalités d'hébergement chez l'un ou l'autre des membres du ménage, telles qu'actées dans une décision judiciaire.

Le Gouvernement arrête un règlement-type, par catégorie d'opérateur, comprenant les exigences précitées.

Art. 30. § 1er. Chaque fois qu'il doit attribuer en location un de ses logements, l'opérateur

immobilier public contacte, par courrier recommandé ou par tout autre moyen permettant d'établir la preuve de la réception du courrier, les demandeurs figurant au Registre, dont la demande est en adéquation avec le logement disponible et qui sont les mieux classés en vertu de l'article 29.

Par ce courrier, il les informe de la disponibilité du logement et précise à tout le moins le loyer qui en sera demandé, le montant des éventuelles charges locatives fixes, les modalités de visite du bien ainsi que celles, en ce compris le délai, suivant lesquelles les demandeurs peuvent manifester leur accord pour la prise en location du logement.

Les modalités de visite et de communication d'un accord doivent être identiques pour tous les demandeurs et conçues de manière à ne pas disqualifier sans motif admissible certaines catégories de demandeurs normalement diligents.

Ce courrier précise en outre les règles et critères d'attribution du logement, et reproduit intégralement le Règlement d'attribution.

§ 2. Parmi les différentes réponses positives de demandeurs, est retenu pour l'attribution du logement le demandeur satisfaisant à toutes les conditions et le mieux classé en vertu de l'article 29.

§ 3. Toute décision d'attribution d'un logement prise dans le cadre du présent chapitre est formellement motivée et répond aux prescriptions de la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

Art. 31. L'opérateur immobilier public ne peut déroger au Règlement d'attribution qu'en faveur d'un demandeur en situation d'urgence extrême. Cette dérogation doit être formellement motivée et mentionnée en marge du Registre. En aucun cas la part des logements attribués sur base du présent article ne peut excéder 40 % du total des attributions effectuées pendant l'année précédente.

Art. 32. § 1er. - Le bail ne prend effet qu'à l'expiration du délai de recours visé au § 2.

§ 2. Tout candidat qui s'estime lésé par une décision d'attribution d'un logement par une commune ou un C.P.A.S. peut, dans le mois de la notification de la décision d'attribution, saisir d'un recours contre cette décision, soit le Collège des bourgmestres et échevins, lorsque l'opérateur immobilier public dépend de la commune, soit le Bureau permanent, lorsqu'il s'agit du centre public d'action sociale.

Tout candidat qui s'estime lésé par une décision d'attribution d'un logement par un autre opérateur immobilier peut, dans le mois de la notification de la décision d'attribution, saisir d'un recours contre cette décision, le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué à cette fin.

Le recours, de même que le délai pour son introduction, sont suspensifs de la décision attaquée.

Il doit être statué sur le recours dans le mois.

Le candidat locataire qui a obtenu gain de cause suite au recours qu'il a introduit contre une décision d'attribution d'un logement dispose d'un droit absolu à l'attribution du premier logement adapté devenu vacant.

L'usage de cette voie de recours n'empêche pas l'introduction d'un recours selon les voies ordinaires.

§ 3. L'opérateur immobilier public fait rapport annuellement de ses décisions d'attribution à l'organe qui a édicté le Règlement d'attribution prévu à l'article 27. Ce rapport mentionne les noms des demandeurs retenus en application de l'article 30, § 1er, pour chaque logement attribué, le calcul qui a permis de départager les demandeurs ou, le cas échéant, les motivations qui ont justifié le recours à l'article 31, le demandeur finalement retenu et les caractéristiques de son ménage et du logement.

Art. 33. L'opérateur immobilier public, à l'exclusion de la Régie foncière régionale, ne peut en aucun cas diminuer le nombre de mètres carrés habitables de son parc de logements locatifs tel qu'établi au 1er juillet de l'année précédente.

TITRE IV. - DES ORGANISMES COMPETENTS EN MATIERE DE LOGEMENT

CHAPITRE Ier. - La Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB)

Section 1re. - Statut et forme

Art. 34. § 1er. La SLRB est une personne morale de droit public, soumise aux dispositions de la loi du 16 mars 1954 relative au contrôle de certains organismes d'intérêt public.

§ 2. La SLRB est constituée sous la forme d'une société anonyme et est soumise au Code des sociétés, sous réserve des dispositions régies par le présent Code.

§ 3. Le capital minimal de la SLRB est fixé par le Gouvernement. Le capital souscrit par la Région s'élève à un minimum de 75 %. Les droits attachés aux actions détenues par la Région sont exercés par le Gouvernement.

§ 4. Le siège de la SLRB est établi dans une commune de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

Section 2. - Fonctionnement

Art. 35. L'assemblée générale se compose des actionnaires, des administrateurs, du président, du vice-président-administrateur délégué et des commissaires. Seuls les actionnaires prennent part au vote.

Art. 36. § 1er. La SLRB est administrée par un conseil composé de quinze membres.

Ils sont élus par l'assemblée générale sur proposition de leurs groupes linguistiques respectifs. Dix membres sont proposés par le groupe linguistique le plus nombreux, et les cinq autres par l'autre groupe linguistique.

§ 2. L'appartenance des membres aux groupes linguistiques doit être confirmée par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

§ 3. Le Gouvernement propose au conseil un président et un vice-président-administrateur délégué qu'il élit en son sein. Ceux-ci appartiennent à des groupes linguistiques différents. Il en est de même du directeur général et du directeur général adjoint. En tout cas, le président et le directeur général appartiennent à des rôles linguistiques différents.

§ 4. Toutes les décisions des organes de gestion et de direction, tant internes qu'externes, doivent être actées et exigent la signature d'un responsable de chaque groupe linguistique.

Art. 37. Les mandats des administrateurs sont renouvelables. Ils sont révocables à tout moment.

Art. 38. Le mandat d'administrateur est incompatible avec les qualités suivantes :

1° membre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ou Secrétaire d'Etat à l'un de ses membres;

2° administrateur, dirigeant ou membre du personnel d'une entreprise de travaux publics ou d'une société de promotion et de construction immobilière, ainsi que toute personne qui exerce ces activités en nom propre;

3° réviseur ou délégué social d'une société immobilière de service public de la Région de Bruxelles-Capitale;

- 4° membre du Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale;
- 5° administrateur ou membre du personnel d'une SISP;
- 6° membre du personnel de la SLRB;
- 7° administrateur ou membre du personnel d'une asbl subsidiée par la SLRB, qui n'a pas été créée par la Région aux fins d'exercer exclusivement tout ou partie des missions de la SLRB.

Art. 39. Le Gouvernement nomme, par arrêté, deux commissaires de groupe linguistique différent. Leur mission sera exercée conformément aux articles 9 et 10 de la loi du 16 mars 1954 relative au contrôle de certains organismes d'intérêt public.

Art. 40. Le Gouvernement fixe le statut administratif et pécuniaire du personnel de la SLRB.

Section 3. - Missions

Art. 41. Dans le cadre de son rôle de tutelle, la SLRB est chargée des missions suivantes :

- 1° promouvoir le logement social dans chacune des dix-neuf communes de la Région de Bruxelles-Capitale et assister les SISP;
- 2° agréer, selon les conditions fixées à l'article 54, conseiller et contrôler les SISP;
- 3° établir à l'égard des SISP les directives techniques en vue de l'organisation de ses missions de contrôle;
- 4° exercer le contrôle et la tutelle administrative sur les activités et la gestion des SISP et plus particulièrement veiller à la conformité aux normes législatives et réglementaires qui leur sont applicables, à la conformité des activités exercées par les SISP, contrôler la validité de la composition et le fonctionnement des organes des SISP, [3] contrôler le respect par les SISP de l'intérêt général, de leurs statuts et de toutes les règles administratives[3], comptables, financières et de gestion sociale qui régissent leur fonctionnement [3], la fixation des rémunérations et avantages des directeurs gérants et directeurs de département,[3] et leurs activités (à cette fin, les SISP communiquent à la SLRB les indemnités accordées à leurs administrateurs et dirigeants) [3], en ce compris les rémunérations et avantages des directeurs gérants et directeurs de département[3]; veiller au respect par les SISP des dispositions régissant les programmes d'investissement et visées par le présent Code ou par toute autre disposition réglementaire, et veiller à l'attribution effective des logements aux personnes bénéficiant de priorités telles que visées par le présent Code ou par toute autre disposition réglementaire.

Sans préjudice des sanctions visées aux articles 78 et 80 du présent code et en cas de non-respect par une SISP des obligations lui incombant en vertu du présent Code, la SLRB peut, après deux avertissements consécutifs transmis par lettre recommandée avec accusé de réception et après avoir entendu la SISP, se substituer à celle-ci;

- 5° dans les limites des crédits budgétaires, mettre à disposition des SISP les moyens financiers nécessaires à la réalisation de leur objet, et notamment octroyer une allocation de solidarité aux SISP qui subissent une perte en raison de la faiblesse ou de l'absence de revenus des locataires. Cette allocation régionale de solidarité couvre 75 % du déficit social éventuel encouru par chaque SISP de l'année précédente. En matière d'investissements immobiliers, l'octroi de moyens financiers est subordonné à la condition qu'une partie des habitations déterminées par le Gouvernement, sur la base des données démographiques régionales, sans pouvoir être inférieure à 15 %, soit aménagée en faveur des familles comprenant au moins cinq personnes et en donnant parmi celles-ci la préférence à celles qui ont au moins trois enfants. La SLRB veille également à ce qu'une partie des habitations soit aménagée en faveur des personnes handicapées. La SLRB veille également à dégager des critères architecturaux ou d'aménagement du territoire aptes à garantir une vie harmonieuse dans les logements, les

espaces communs et les abords dans un souci d'amélioration du bien-être des locataires, et ce notamment par l'intégration d'innovations architecturales de type culturel. A travers ces moyens budgétaires, la SLRB veille à favoriser le développement durable et la construction de logements durables;

6° prévoir en cas de construction, chaque fois que cela s'avère possible, une proportion significative, qui ne peut être inférieure à 30 %, de logements comportant trois chambres ou plus, répartis à l'intérieur d'un même ensemble de logements neufs;

7° formuler, à la requête du Gouvernement ou de sa propre initiative, des propositions portant sur la comptabilité et la gestion financière des SISP;

8° formuler, à la requête du Gouvernement ou de sa propre initiative, des avis sur le fonctionnement des SISP;

9° établir annuellement un rapport sur le fonctionnement et sur les activités des SISP de la Région. Ce rapport est déposé auprès du Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale;

10° examiner toute plainte en rapport avec le fonctionnement et les activités des SISP, conformément à l'article 76;

11° promouvoir l'organisation des relations sociales entre les locataires et les SISP, au sein de celle-ci. A cette fin, elle promeut notamment l'organisation d'un service social d'aide, d'encouragement et de conseil au bénéfice des locataires. Dans ce cadre, elle fixe des règles générales d'information des locataires et celles de nature à favoriser la responsabilité personnelle et collective des locataires et notamment, la participation, l'accompagnement social, l'utilisation adéquate du logement et la prévention des risques d'incendie ou d'intoxication au monoxyde de carbone et la mise à disposition d'infrastructures nécessaires;

12° organiser ou favoriser la collaboration entre les SISP ^[1]; celle-ci peut prendre, notamment, la forme de mutualisations, coopérations et marchés publics conjoints. Dans la limite des budgets disponibles, la SLRB octroie des subsides visant à encourager ces collaborations;]¹

[² 12°bis mettre des outils et services régionaux centralisés à disposition des SISP, s'imposant à ces dernières lorsque la SLRB le décide, en vue de leur apporter un appui expert dans l'accomplissement de missions spécifiques ou de réaliser des économies d'échelle par l'harmonisation des outils et pratiques sectoriels;]²

13° créer une cellule de développement et de préservation du patrimoine culturel des SISP qui, dans les conditions fixées par le Gouvernement, est chargée de la gestion des investissements régionaux en vue du développement et de la préservation du patrimoine culturel des SISP;

14° mettre en oeuvre des mécanismes de concertation avec les fonctionnaires délégués par le Service d'Urbanisme ainsi qu'avec les fonctionnaires délégués par le Service des Monuments et Sites, et la Commission royale des Monuments et Sites lorsque des travaux à réaliser dans les SISP nécessitent l'avis de cette Commission;

15° organiser la concertation avec les SISP au sein d'un comité restreint présidé par le président de son conseil d'administration et composé de représentants de la SLRB, du Ministre et des SISP, lesquels sont désignés par les fédérations visées à l'article 2, 22°. Le Gouvernement arrête les modalités pratiques de cette concertation par le biais du contrat de gestion visé à l'article 43;

16° autoriser et encadrer les mises à disposition précaires de logements dont la rénovation est programmée et dont les occupants font alors l'objet d'un accompagnement social assuré par un intervenant extérieur à la SISP;

17° établir ou contrôler la validité des données statistiques récoltées dans le cadastre technique et énergétique du patrimoine, suivant les modalités arrêtées par le contrat de gestion, ainsi qu'en assurer la communication au Gouvernement.

- (1)<ORD [2013-07-26/02](#), art. 2; En vigueur : 09-09-2013>
(2)<ORD [2013-07-26/02](#), art. 3; En vigueur : 09-09-2013>
(3)<ORD [2018-04-19/08](#), art. 5, 006; En vigueur : 10-05-2018>

Art. 42. Dans le cadre de sa participation à la politique du logement, la SLRB est chargée des missions suivantes :

1° dans la mesure où les SISP n'exécutent pas leur programme, réaliser la construction ou la rénovation, d'habitations sociales et d'immeubles ou parties d'immeubles à caractère artisanal, commercial, communautaires ou de services qui seraient nécessaires au sein d'un ensemble d'habitations sociales. La SLRB confie ou cède la gestion de ces habitations ou de ces immeubles ou parties d'immeubles à des SISP. Elle peut toutefois en assumer elle-même la gestion aussi longtemps que l'acte du mandat ou de cession aux dites SISP n'est pas établi;

2° acquérir des biens immeubles, y construire, les aménager, les rénover, en assurer la gestion, les vendre, céder des droits réels démembreés, les donner en location et imposer des servitudes et des charges. La SLRB doit veiller à dégager des critères architecturaux ou d'aménagement du territoire aptes à garantir une vie harmonieuse dans et autour des habitations. Les programmes d'acquisition, de construction et de rénovation sont soumis à l'approbation du Gouvernement;

3° consentir des interventions pour l'équipement mobilier indispensable des immeubles construits par elle ou les SISP;

4° céder tout droit réel principal à des tiers ou aux SISP en vue de la construction de logements ou d'immeubles à caractère artisanal, commercial, communautaires ou de services et leur imposer des servitudes et charges;

5° exercer son droit de gestion publique, conformément aux articles 15 à 19 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement, ainsi qu'encourager et encadrer la prise en gestion publique par l'SISP;

6° développer toute étude nécessaire à la poursuite de ses missions et dresser annuellement un rapport d'activités adressé au Gouvernement et au Parlement, contenant un état du secteur du Logement social. Le contenu de ce rapport est fixé par le Gouvernement. Ce rapport contient au minimum les éléments suivants : un état du secteur du logement social bruxellois du point de vue du patrimoine, des loyers, de la valeur locative normale, de la situation des candidats locataires, de la situation des locataires, des résultats comptables et de la situation financière de chacune des sociétés immobilières de service public sises en Région de Bruxelles-Capitale. Elle joint à ce rapport les statistiques relatives à la demande de logement en Région de Bruxelles-Capitale et aux attributions et radiations de chaque SISP;

7° créer un centre de documentation et d'information, assurer ou encourager la publication de tous documents, études et revues relatifs au logement social et faire usage, dans ce but, des moyens de diffusion appropriés. Dans ce cadre, la SLRB assurera aux SISP un soutien par voie de formations, informations et échanges d'expérience;

8° donner son avis sur toute question relative au logement, soit de sa propre initiative, soit à la demande du Gouvernement;

9° avec l'accord du Gouvernement ou au nom et pour compte de celui-ci, conclure des accords avec des tiers, contribuer à l'élaboration et l'exécution de projets, devenir l'associée et participer au capital de sociétés en vue de la réalisation de ses missions;

10° moyennant l'accord préalable du Gouvernement, effectuer toutes autres opérations ayant un rapport avec celles énumérées par le Code;

11° agir en qualité de maître d'ouvrage, dans le cadre de projets de construction ou de rénovation du parc immobilier;

12° développer une stratégie foncière de la Société, pour permettre au Gouvernement de mener sa politique régionale du logement.

Section 4. - Contrat de gestion

Art. 43. La SLRB exerce ses missions selon les priorités et les orientations définies dans le contrat de gestion conclu entre elle et le Gouvernement. Le contrat de gestion est conclu pour une durée de cinq ans et est renouvelable pour des périodes successives de cinq ans. En cours d'exécution, il peut être adapté de commun accord. Au terme de la troisième année, il est procédé à une évaluation commune pouvant donner lieu à des adaptations.

Le contrat de gestion est communiqué pour information au Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale dès sa conclusion par les parties. Il est publié au Moniteur belge.

Art. 44. Le contrat de gestion règle :

- 1° les objectifs assignés aux parties : ces objectifs traduisent le cadre économique, urbanistique, social et financier du secteur du logement social, la politique de la mobilisation patrimoniale, les arbitrages budgétaires entre l'amortissement et la dette du passé, la perte subie par certaines SISP en raison de la faiblesse ou de l'absence de revenus de leurs locataires, les investissements nouveaux et les modalités de la politique financière de la SLRB;
- 2° les critères d'évaluation des politiques du logement social auxquelles la SLRB participe;
- 3° les prestations qui doivent être assurées à l'égard des SISP;
- 4° les conditions de l'accord liant la SLRB à d'autres personnes morales ou l'associant à d'autres interventions publiques dans la politique du logement;
- 5° les sanctions en cas de défaut ou de mauvaise exécution par une partie de ses engagements;
- 6° les conditions de révision du contrat;
- 7° les moyens spécifiques mis à la disposition de la SLRB par le Gouvernement, afin de lui permettre d'exercer ses activités;
- 8° les objectifs d'accessibilité et d'adaptabilité des bâtiments et logements aux personnes handicapées.

Art. 45. Un rapport annuel d'évaluation de l'exécution du contrat de gestion est établi par la SLRB et soumis au Gouvernement par le Ministre de tutelle, après avis du/des commissaire(s) de Gouvernement visé(s) à l'article 29 du présent code.

Le rapport annuel est présenté au Gouvernement au plus tard le 31 août de l'année qui suit l'exercice auquel il se rapporte et est transmis dans le mois suivant au Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Art. 46. Le Gouvernement peut fixer, pour la durée d'un exercice budgétaire, une politique de gestion ainsi que les moyens d'exécution qui s'imposent à la SLRB, si le contrat ne peut être conclu en raison de la carence de cette dernière. Le Gouvernement peut user de ce pouvoir, deux mois après avoir mis en demeure la SLRB qui resterait en défaut de réagir.

Section 5. - Contrat de gestion et règlement applicable aux SISP

Art. 47. § 1er. La SLRB peut conclure un contrat de gestion avec les SISP qui a pour objet de traduire les objectifs et les modalités du contrat de gestion souscrit par la SLRB avec la Région. Ce règlement sera pris en application des ordonnances et arrêtés existants, ainsi que du contrat de gestion liant la SLRB à la Région. Il règle les matières suivantes :

- 1° l'autonomie de la SISP dans ses investissements;
- 2° la fixation des loyers dans les habitations sociales;
- 3° les règles de conduite vis-à-vis des usagers des prestations de service public;
- 4° les diverses obligations financières des parties;

- 5° les mécanismes horizontaux de solidarité financière en ce compris l'affectation de la cotisation de solidarité perçue au sein de la SISP;
- 6° les conditions de gestion et d'exploitation des activités de la SISP excédant sa mission de service public;
- 7° les objectifs relatifs à la gestion financière et patrimoniale ainsi qu'aux aspects urbanistiques, sociaux et architecturaux de tous les éléments affectant la mission de service public de la SISP;
- 8° les critères d'évaluation des engagements des parties;
- 9° les conditions de l'accord d'une SISP avec d'autres personnes morales conclu pour valoriser ses prestations de service public à l'égard des usagers;
- 10° les incitants à la réalisation des objectifs fixés dans le contrat de gestion;
- 11° les sanctions en cas de défaut ou de mauvaise exécution des engagements des parties;
- 12° les conditions de révision du contrat;
- [¹ 13° les règles encadrant les rémunérations et avantages des directeurs, gérants d'une SISP.]¹

§ 2. Le contrat de gestion est conclu pour une durée de cinq ans et est renouvelable pour la même période. Il prévoit les périodes d'évaluation de son exécution.

(1)<ORD [2018-04-19/08](#), art. 6, 006; En vigueur : 10-05-2018>

Art. 48. La SLRB élabore un règlement qui est d'application pour les SISP qui n'ont pas conclu de contrat de gestion avec la SLRB. Ce règlement sera pris en application des ordonnances et arrêtés existants, ainsi que du contrat de gestion liant la SLRB à la Région. Il régit les matières suivantes :

- 1° l'autonomie de la SISP dans ses investissements;
- 2° la fixation des loyers dans les habitations sociales;
- 3° les règles de conduite vis-à-vis des usagers des prestations de service public;
- 4° les diverses obligations financières des parties;
- 5° les mécanismes horizontaux de solidarité financière et les modalités d'affectation de la cotisation mensuelle de solidarité perçue en son sein;
- 6° les conditions de gestion et d'exploitation des activités de la SISP excédant sa mission de service public;
- 7° les objectifs relatifs à la gestion financière et patrimoniale de tous les éléments affectant la mission de service public de la SISP;
- 8° les critères d'évaluation de l'exécution des obligations de la SISP;
- 9° les conditions de l'accord d'une SISP avec d'autres personnes morales conclu pour valoriser ses prestations de service public à l'égard des usagers;
- 10° les sanctions en cas de défaut ou de mauvaise exécution dudit règlement;
- [¹ 11° les règles encadrant les rémunérations et avantages des directeurs, gérants d'une SISP.]¹

(1)<ORD [2018-04-19/08](#), art. 7, 006; En vigueur : 10-05-2018>

Section 6. - Moyens d'action

Art. 49. La SLRB peut être autorisée, par arrêté du Gouvernement, à exproprier, en vue de la réalisation de son objet, pour cause d'utilité publique, même par zones, des immeubles bâtis ou non bâtis.

Art. 50. La SLRB est autorisée à contribuer à l'élaboration de projets, à devenir associée et à

participer au capital de sociétés en vue de réaliser leurs réserves foncières dans le cadre d'opérations immobilières destinées à être affectées à une part significative de logements sociaux. Dans ce cas, le produit de la mobilisation du foncier doit être intégralement affecté à la politique d'investissement du secteur du logement social. L'autorisation est conférée par le Gouvernement ou en vertu du contrat de gestion.

Section 7. - Modalités de financement

Art. 51. La SLRB peut uniquement contracter des emprunts après avoir reçu l'autorisation du Gouvernement. La SLRB tient le Gouvernement informé de la conclusion de l'émission, ainsi que de l'exécution des clauses de ses emprunts.

Art. 52. Le Gouvernement est autorisé à garantir les tiers, aux conditions qu'il détermine et dans les limites fixées par le budget, du remboursement en principal, intérêts et frais des emprunts contractés par la SLRB.

Art. 53. § 1er. Le Gouvernement alloue à la SLRB les sommes nécessaires à la réalisation de son objet social et à l'accomplissement de ses missions.

§ 2. Le Gouvernement peut autoriser la SLRB à recourir à d'autres modes de financement, afin de réaliser son objet social et d'accomplir ses missions.

CHAPITRE II. - Les sociétés immobilières de service public (SISP)

Section 1re. - Statut et forme

Art. 54. § 1er. Les SISP ont essentiellement pour objet social la réalisation et la mise à disposition d'habitations sociales. Elles prennent la forme de sociétés anonymes ou coopératives. Elles sont régies par le Code des sociétés, sous réserve des dispositions prévues par le présent Code.

[¹ Elles sont agréées par la SLRB. Sans préjudice du § 2bis, le Gouvernement fixe la procédure et les critères d'agrément.

A dater de l'issue du processus déterminé par les §§ 2bis et 2ter, les critères visés au § 2bis, alinéa 12 du présent article deviennent les critères permanents d'agrément. Les règles de la procédure d'octroi des agréments deviennent celles visées au § 2ter. Le présent alinéa ne fait pas obstacle à l'application du § 2quater.

L'agrément peut être retiré par le Gouvernement en cas de violation des dispositions du présent Code. La procédure de retrait d'agrément est fixée par le Gouvernement, en ce compris la procédure de recours.

Il peut être renoncé à l'agrément selon des modalités fixées par le Gouvernement.]¹

§ 2. [² Sans préjudice du § 2bis,]² les SISP existantes au moment de l'entrée en vigueur du présent Code bénéficient d'un agrément d'office.

[³ § 2bis. Si à la date de l'entrée en vigueur du présent paragraphe, le nombre de SISP agréées est supérieur à seize, toutes les SISP sont averties par le Gouvernement dans les 15 jours qui suivent qu'il sera procédé à l'octroi de seize agréments au maximum selon le calendrier établi par le présent paragraphe.

Les SISP agréées à la date visée à l'alinéa 1er conservent provisoirement leur agrément jusqu'à ce qu'elles en aient obtenu un nouveau soit individuellement soit dans le cadre d'une fusion ou d'une absorption et au plus tard jusqu'à la date de notification visée à l'alinéa 11 du présent paragraphe.

Dans un délai de trois mois qui suit l'entrée en vigueur du présent paragraphe, les SISP qui le

souhaitent introduisent une demande d'agrément. La SLRB interroge l'ensemble des SISP existantes au moment de l'entrée en vigueur du présent paragraphe quant à leurs intentions relatives au renouvellement de leur agrément.

Dans un délai de six mois qui suit la date d'entrée en vigueur du présent paragraphe, la SLRB, sur avis du Gouvernement, procède à une première attribution d'agrément.

Les SISP qui ont introduit une demande, en application de l'alinéa 3 du présent paragraphe et qui ne se sont pas vues attribuer un agrément confirmatif, dans les quinze jours qui suivent la notification de la décision de non-octroi, si elles maintiennent ou retirent la demande qu'elles ont introduite. L'absence de réaction de leur part dans ce délai est considérée comme valant retrait de leur demande.

Dans un délai de neuf mois qui suit l'entrée en vigueur du présent paragraphe, les SISP qui le souhaitent introduisent une demande d'agrément. La SLRB interroge l'ensemble des SISP existantes au moment de l'entrée en vigueur du présent paragraphe et n'ayant pas encore renouvelé leur agrément quant à leurs intentions relatives à ce renouvellement.

Dans un délai de douze mois qui suit la date d'entrée en vigueur du présent paragraphe, la SLRB, sur avis du Gouvernement, procède à une seconde attribution d'agrément, tenant compte des agréments déjà octroyés en application de l'alinéa 4 du présent paragraphe.

Les SISP qui ont maintenu leur demande, en application de l'alinéa 5 du présent paragraphe, ou qui ont introduit une demande, en application de l'alinéa 6, et qui ne se sont pas vues attribuer un agrément confirmatif, dans les quinze jours qui suivent la notification de la décision de non-octroi, si elles maintiennent ou retirent la demande qu'elles ont introduite. L'absence de réaction de leur part dans ce délai est considérée comme valant retrait de leur demande.

Dans un délai de quinze mois qui suit l'entrée en vigueur du présent paragraphe, les SISP qui le souhaitent introduisent une demande d'agrément. La SLRB interroge l'ensemble des SISP existantes au moment de l'entrée en vigueur du présent paragraphe et n'ayant pas encore renouvelé leur agrément quant à leurs intentions relatives à ce renouvellement.

Dans un délai de dix-huit mois qui suit la date d'entrée en vigueur du présent paragraphe, la SLRB, sur avis du Gouvernement, procède à l'attribution des agréments encore disponibles, tenant compte des agréments déjà octroyés en application des alinéas 4 et 7 du présent paragraphe, en vue d'atteindre le nombre maximum de seize SISP agréées. Afin d'atteindre les objectifs qui lui sont assignés dans le présent paragraphe, la SLRB peut proposer à toute SISP une fusion ou une absorption.

Les SISP qui disposent encore provisoirement de leur agrément en application de l'alinéa 2 du présent paragraphe et qui n'ont pas obtenu de renouvellement se voient notifier une décision de retrait définitif de leur agrément.

Les critères qui seront pris en compte pour l'octroi des nouveaux agréments sont les suivants :

- La contribution au maintien et au développement d'un maximum de logements sociaux sur l'ensemble du territoire de la Région de Bruxelles-Capitale, en tenant compte de la spécificité des situations locales.
- La répartition homogène des logements sociaux sur l'ensemble du territoire de la Région de Bruxelles-Capitale.
- La qualité du projet de gestion et de développement du demandeur d'agrément, notamment sa contribution à l'objectif de renforcement de l'efficacité générale du secteur et la cohérence de la structure de gestion proposée, établie notamment dans le plan stratégique visé au § 2ter.
- La capacité du demandeur d'agrément de réaliser durablement ses missions d'intérêt général et les obligations émanant du présent Code compte tenu notamment de la taille du patrimoine dont il est propriétaire, établie notamment dans le plan stratégique visé au § 2ter.
- La garantie de maintenir un service de proximité adéquat.

La SLRB établit un rapport sur l'évolution du processus d'agrément respectivement dans les deux mois, huit mois et quinze mois qui suivent l'entrée en vigueur du présent paragraphe. Lors de l'établissement de ces rapports et pour l'octroi des agréments, elle veille au respect des objectifs visés, à savoir attribuer seize agréments au maximum, atteindre une offre globale de logements sociaux sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale présentant le plus haut niveau de qualité et de complémentarité et renforcer l'efficacité générale du secteur. A cette fin, elle explicite, dans chaque rapport, la manière dont elle a appliqué ou entend appliquer les critères d'agrément visés à l'alinéa précédent tant individuellement que de manière globale. Ces rapports sont rendus publics.

Les §§ 3 et suivants sont applicables à la SISP qui a perdu son agrément à l'issue de la procédure fixée par les alinéas précédents

§ 2ter. La demande d'agrément est adressée sur la base d'un formulaire établi par la SLRB. Ce formulaire est disponible sur le site internet de la SLRB ou transmis à première demande. Le dossier de demande d'agrément comprend le formulaire dûment complété et les annexes inventoriées.

Sans préjudice des annexes complémentaires qui devraient être fournies en application du formulaire visé à l'alinéa précédent, le dossier d'annexes comprend notamment :

- Une copie des statuts, du projet de statuts et/ou du projet de modification statutaire du demandeur d'agrément.
- Un descriptif précis du nombre et de l'état des logements sociaux dont dispose le demandeur d'agrément au moment de l'introduction de sa demande ainsi que les preuves de cette disposition.
- Sur la base du canevas établi par la SLRB, un plan stratégique à moyen terme, comprenant au minimum, pour une période prospective de 10 ans : un plan financier, un plan d'investissement, un plan d'entretien, un plan de gestion locative, un plan d'actions sociales, un plan de gestion interne.
- Un organigramme des tâches et des fonctions dont dispose ou entend disposer le demandeur d'agrément.

Le formulaire prévoit à tout le moins que le demandeur d'agrément démontre la manière dont il entend, dans la perspective des critères d'agrément visés au § 2bis, alinéa 12, remplir les objectifs stratégiques suivants :

1. Assurer la bonne adéquation entre la programmation et les besoins du patrimoine de la SISP.
2. Définir, sur cette base, et assurer l'exécution des programmes d'investissement afin de mettre le patrimoine en conformité au Code bruxellois du Logement et autres réglementations et contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre par l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments.
3. Assurer la programmation et la réalisation des entretiens nécessaires au maintien en l'état du patrimoine.
4. Assurer une gestion des locations de logements dans le but de garantir le droit à un logement décent et sécurisé pour tous et éviter les vacances locatives.
5. Contribuer aux objectifs et plans régionaux relatifs à l'offre de logements de gestion publique et à finalité sociale, notamment en matière d'accroissement du parc de ces logements.
6. Développer une approche orientée usager du service public.
7. Maintenir, développer et mettre en oeuvre la politique d'action sociale sectorielle et encourager les processus participatifs.
8. Garantir une gestion financière transparente, assurer l'équilibre financier structurel de la société et contribuer à l'équilibre financier structurel du secteur.
9. Renforcer et soutenir les capacités de la SISP en matière de gestion et disposer d'une stratégie de gestion des ressources humaines en adéquation avec les objectifs stratégiques.

Le dépôt des dossiers de demandes d'agrément se fait par envoi recommandé à la SLRB ou par remise contre accusé de réception au fonctionnaire délégué.

Tout échange de correspondances entre la SLRB et les demandeurs d'agrément se fait par envoi recommandé.

§ 2quater. Le Gouvernement peut fixer des critères d'agrément et des règles de procédure complémentaires.]³

§ 3. En cas de retrait d'agrément ou de renoncement de la SISP à cet agrément, la SISP concernée est tenue au remboursement des aides et subventions qui lui ont été octroyées par la Région, les organismes d'intérêt public qui en dépendent ou les institutions auxquelles ils ont succédé ainsi qu'au remboursement de la valeur du marché ou de la valeur vénale actualisée, à la date du retrait ou du renoncement, des biens immobiliers acquis ou construits grâce à ces aides et subventions. Les comptes des SISP font apparaître, dans une rubrique distincte libellée en euro, le montant des subventions allouées par l'Etat, la Région ou la SLRB.

Le Gouvernement fixe les modalités de ce remboursement.

§ 4. En cas de retrait d'agrément ou de renoncement de la SISP à cet agrément, les baux conclus en exécution du titre VII du présent Code devront être exécutés selon les règles qui les régissent et ce jusqu'à leur échéance. Les baux qui ne sont pas affectés d'un terme sont censés conclus pour une période de neuf ans comptée à partir de la notification de la décision de sortie du service public prise conformément au § 6.

§ 5. Les candidats locataires régulièrement inscrits auprès d'une SISP dont l'agrément a été retiré ou qui entend sortir du service public, aux fins d'obtenir un logement social bénéficient du maintien de leurs prérogatives leur permettant d'accéder à un logement social, dans les conditions de celles de la réglementation applicable, et ce pour les attributions des logements faites durant la période de préavis donnée en application du § 6.

§ 6. La décision de retrait d'agrément ou de renonciation fait courir une période de préavis au terme de laquelle la sortie du service public devient effective. Cette période est fixée à :

1° un an si le nombre de logements sociaux mis à disposition par la SISP est inférieur ou égal à cent;

2° deux ans si ce nombre est supérieur à cent et inférieur ou égal à cinq cents;

3° trois ans si ce nombre est supérieur à cinq cents et inférieur ou égal à mille;

4° quatre ans si ce nombre est supérieur à mille et inférieur ou égal à deux mille;

5° cinq ans si ce nombre est supérieur à deux mille.

Pendant la durée du préavis, la SISP reste soumise aux dispositions relatives au logement social à l'exception de l'attribution de logements.

§ 7. La décision de renonciation ne peut être valablement prise que par l'organe de la SISP compétent pour la modification de son objet social et prend une forme de modification statutaire par laquelle il est renoncé aux missions décrites à l'article 57.

§ 8. La Région et la SLRB disposent en cas de vente patrimoniale, durant la période de préavis, d'un droit de préemption qu'elles peuvent exercer selon les modalités arrêtées par le Gouvernement.

§ 9. A la demande d'une SISP, la Région est autorisée à souscrire tout ou partie du capital de celle-ci.

(1)<ORD [2013-07-26/02](#), art. 4; En vigueur : 09-09-2013>

(2)<ORD [2013-07-26/02](#), art. 5; En vigueur : 09-09-2013>

(3)<ORD [2013-07-26/02](#), art. 6; En vigueur : 09-09-2013>

Art. 55. Sur avis de la SLRB [¹ ou sur proposition de plusieurs SISP, après avis de la SLRB,]¹ le Gouvernement peut proposer la fusion de plusieurs SISP en une nouvelle, ou l'absorption d'une SISP par une autre ou la fusion de services de plusieurs SISP accomplissant des missions

de même nature.

A l'exception de la fusion d'office visée à l'article 78, § 2, la fusion ou l'absorption ne peut être opérée que si l'assemblée générale de chaque SISP intéressée a émis un avis favorable à la majorité requise par ses statuts.

La fusion de services ne peut être opérée que si le conseil d'administration de chaque SISP intéressée a émis un avis favorable à la majorité requise par ses statuts.

Les parts ou les actions détenues par les associés qui, dans les trois mois de la fusion ou de l'absorption, auront fait connaître leur opposition à y participer, leur seront remboursées à la valeur qui aurait été déterminée en cas de dissolution, par application des statuts.

(1)<ORD [2013-07-26/02](#), art. 7; En vigueur : 09-09-2013>

Art. 56. Lorsque la majorité du capital social d'une SISP est souscrite par la Région, les communes ou les centres publics d'action sociale, la majorité du conseil d'administration doit appartenir aux délégués de cette catégorie de participants.

[¹ Lorsque les parts sociales souscrites par des communes et leurs centres publics d'action sociale leur accordent ensemble la majorité au conseil d'administration d'une SISP, et que, pour une des communes concernées au moins, le conseil d'administration ne comporte pas d'administrateur appartenant aux groupes du conseil communal non représentés aux collèges des bourgmestre et échevins, ces groupes sont, toutes communes concernées confondues, représentés au sein du conseil d'administration par deux membres avec voix consultative. Ceux-ci ne disposent pas d'une voix délibérative mais bien de tous les autres droits et obligations des administrateurs.

Si une seule des communes concernées se trouve dans la situation visée au deuxième alinéa, les membres du conseil d'administration avec voix consultative sont choisis par l'assemblée générale sur une liste de quatre candidats arrêtée par le conseil communal sur proposition des groupes visés au deuxième alinéa.

Si deux des communes concernées se trouvent dans la situation visée au deuxième alinéa, les membres du conseil d'administration avec voix consultative sont choisis par l'assemblée générale, sur des listes de deux candidats arrêtées par les deux conseils communaux concernés sur proposition des groupes visés au deuxième alinéa.

Si plus de deux des communes concernées se trouvent dans la situation visée au deuxième alinéa, le quatrième alinéa s'applique aux listes de deux candidats présentées par les deux communes qui parmi elles, au jour des dernières élections communales, avaient, avec leur centre public d'action sociale, le cas échéant, souscrit le plus de parts sociales.]¹

[² Lors de la désignation, en application du présent article, des membres du conseil d'administration avec voix consultative, la priorité est donnée aux groupes visés à l'alinéa 2 qui ne sont représentés dans aucun des collèges des bourgmestre et échevins des communes concernées, à l'exception des groupes visés à l'article 15ter, § 1er, alinéa 1er, de la loi du 4 juillet 1989 relative à la limitation et au contrôle des dépenses électorales engagées pour l'élection de la Chambre des représentants, ainsi qu'au financement et à la comptabilité ouverte des partis politiques.]²

Le Gouvernement peut désigner un représentant avec voix consultative au sein des conseils d'administration des SISP.

(1)<ORD [2014-05-08/49](#), art. 2, 002; En vigueur : 27-06-2014>

(2)<ORD [2018-04-19/08](#), art. 8, 006; En vigueur : 10-05-2018>

Section 2. - Fonctionnement des SISP

Art. 57. Chaque associé dispose à l'assemblée générale d'un droit de vote déterminé par le nombre de parts qu'il détient, sans préjudice de modalités spécifiques d'exercice du droit de vote prévues par les statuts de la SISP en application de la loi du 7 mai 1999 instituant le Code des sociétés.

Les droits attachés aux actions ou parts détenues par la Région sont exercés par le Gouvernement.

Art. 58. Chaque SISP doit disposer d'un système de contrôle interne.

Il s'agit d'un système d'organisation et de procédure pour la protection du patrimoine, la fiabilité des données comptables et sociales, l'amélioration des performances et de l'efficacité sociale et le respect des directives.

Sur proposition de la SLRB, le Gouvernement peut déterminer les conditions auxquelles ce contrôle interne doit répondre.

Art. 59. Chaque SISP désigne un réviseur d'entreprise membre de l'Institut des réviseurs d'entreprises qui accomplit auprès de la SISP sa mission telle qu'elle est définie par le Code des sociétés et les statuts sociaux. En outre, chaque réviseur est tenu de faire rapport de ses missions à la SLRB au moins deux fois l'an. Le coût du rapport est supporté par la SLRB, celle-ci est tenue de mettre à disposition du réviseur toute information utile à l'accomplissement de sa tâche.

Le Gouvernement, la SLRB ou les SISP peuvent charger le réviseur de missions supplémentaires. Dans ce cas, le coût des missions supplémentaires est supporté par l'organe qui en fait la demande et ce dernier en informe la SISP.

Section 3. - Le délégué social

Art. 60. La SLRB désigne et rémunère un délégué social auprès de chacune des SISP. Le délégué social ne peut exercer sa mission auprès de la même SISP pour une durée de plus de trois ans consécutifs.

Art. 61. Le délégué social est choisi sur une liste publique de candidats délégués sociaux établie par la SLRB. Pourront seuls figurer sur cette liste les candidats qui répondent à des critères de compétence que fixe la SLRB.

Art. 62. Ne peuvent remplir la fonction de délégué social :

- 1° les personnes qui disposent d'un mandat électif, par élection directe ou indirecte;
- 2° les personnes ayant la qualité d'administrateur ou de dirigeant d'une entreprise de travaux publics ou d'une société de promotion et de construction immobilière ainsi que toutes les personnes qui exercent l'une de ces activités en leur nom propre;
- 3° toute personne locataire ou candidat-locataire d'une SISP;
- 4° les administrateurs et membres du personnel d'une SISP.

Art. 63. Le délégué social a pour mission de veiller au respect des dispositions réglementaires et contractuelles par chaque SISP auprès de laquelle il est désigné, et notamment des conditions d'inscription des candidats locataires, des modalités de définition des valeurs locatives normales, du contrat type de bail, du contrat type de bail à réhabilitation, des priorités spéciales au bénéfice de certains candidats à revenus modestes, du régime locatif du secteur, des taux et des conditions d'octroi des remises de loyer, ainsi que du fonctionnement des conseils consultatifs des locataires.

Sans préjudice des autres missions dont la SLRB peut le charger, le délégué social veille au

respect par les SISP, des règles administratives et de gestion [¹ sociale qui régissent leur fonctionnement, la fixation des rémunérations et avantages des directeurs gérants et directeurs de département]¹ et leurs activités.

Le délégué social veille à la bonne exécution du contrat de gestion ou du règlement par la SISP et saisit la SLRB en cas de non-respect de ce contrat de gestion ou du règlement par la SISP. La SLRB peut prendre à ce sujet toutes décisions de nature à garantir le respect de la légalité et de l'intérêt général.

Le délégué social peut requérir pour l'accomplissement de sa mission l'assistance du réviseur d'entreprise après en avoir avisé la SISP.

(1)<ORD [2018-04-19/08](#), art. 9, 006; En vigueur : 10-05-2018>

Art. 64. Le délégué social remet au Gouvernement, à la SLRB ainsi qu'à la SISP concernée :

1° un rapport semestriel détaillé de ses activités notamment les recours dont il a été saisi et la suite qu'il leur a réservée. Il joint à ce rapport les données relatives aux attributions de logement : la date d'inscription de la demande, son numéro d'inscription sur le registre des candidatures, son nombre de points en priorité et, le cas échéant, la date de l'attribution du logement ou de la radiation des listes de demandes. Ce rapport, réalisé conformément au modèle établi par la SLRB, contient également un volet statistique portant sur la gestion des attributions, notamment le volume et la composition de la demande en attente, le revenu moyen des candidats-locataires et le taux de recours à la faculté d'inscription multiple, le revenu moyen des ménages ayant obtenu un logement en application du principe général d'attribution ou des dispositions dérogatoires;

2° un rapport annuel synthétisant ses remarques sur le respect, par le SISP auprès de laquelle il est désigné, des règles administratives et de gestion sociale du secteur.

Art. 65. Le délégué social assiste aux réunions des organes d'administration et de gestion de la SISP auprès de laquelle il est désigné. Il peut contraindre les membres de ces organes à traiter des problèmes en rapport avec ses missions.

Si les membres de ces organes refusent de se prononcer ou adoptent une décision contraire aux missions de la SISP ou à l'intérêt général, le délégué social, dès qu'il en est informé, dispose d'un délai de quatre jours ouvrables pour introduire un recours auprès de la SLRB et lui proposer une décision motivée. Le recours est suspensif. Les parties doivent être entendues. La SLRB a vingt jours ouvrables pour prendre une décision.

En cas de silence de la SLRB au terme de ce délai, la décision incriminée de la SISP est confirmée.

Lorsque l'organe de la SISP a refusé de se prononcer à la demande du délégué social, et en cas de silence de la SLRB au terme du délai de vingt jours ouvrables précité, la décision proposée par le délégué social est exécutoire.

Le délégué social informe la SLRB de l'exécution de ces décisions.

Art. 66. En cas d'inexécution totale ou partielle de l'une de ses missions, la SLRB peut infliger au délégué social, selon la gravité des faits qui lui sont imputés :

1° un rappel à l'ordre;

2° un blâme;

3° une suspension de fonction;

4° une révocation.

La SLRB établit le règlement disciplinaire qui prévoit une possibilité de recours auprès du Gouvernement.

Section 4. - Missions

Art. 67. Les SISP poursuivent des missions de service public et notamment :

- 1° fournir aux personnes répondant aux conditions d'admission au logement social un logement destiné à la résidence principale dans les conditions fixées par le présent Code et par le Gouvernement;
- 2° acheter, transformer, assainir, rénover et entretenir des immeubles en vue de les donner en location aux personnes répondant aux conditions d'admission au logement social, notamment en veillant à ce que les espaces communs et les abords des logements sociaux soient agencés et aménagés dans un souci d'amélioration du bien-être des locataires, notamment par l'intégration d'innovations architecturales de type culturel;
- 3° favoriser la prise en compte des difficultés sociales rencontrées par les locataires, notamment dans le cadre de partenariats, et assurer une gestion locative qui tienne compte des besoins des locataires;
- 4° celles qui lui auront été confiées dans le cadre du contrat de gestion visé à la section 5 du premier chapitre, ou à défaut du règlement élaboré par la SLRB;
- 5° établir annuellement un rapport sur son fonctionnement et ses activités qui est déposé à la SLRB;
- 6° moyennant l'accord préalable de la SLRB, effectuer toutes opérations ayant un rapport avec celles énumérées par le présent Code;
- 7° exercer leur droit de gestion publique, conformément aux articles 15 à 19;
- 8° conclure, moyennant accord de la SLRB, des conventions d'occupation précaire de logements dont la rénovation est programmée et dont les occupants font alors l'objet d'un accompagnement social assuré par un intervenant extérieur à la SISP;
- 9° donner en location, moyennant l'accord de la SLRB, des logements modérés et moyens (au sens de l'article 2, § 2, du présent Code), dans le cadre de projets de construction et de rénovations d'ensemble (qui résultent en une augmentation du nombre de logements).
Le nombre de ces logements modérés et moyens ne peut dépasser un double seuil : 20 % des logements construits (ou, en cas de rénovation, du nombre de logements supplémentaires par rapport à la situation antérieure) et 10 % de l'ensemble des logements gérés par la SISP. Dans des circonstances motivées, le Gouvernement peut relever le premier seuil (jusqu'à 40 %).
Dans la proportion ainsi autorisée, la SISP peut dédier au logement moyen ou modéré des habitations situées ailleurs qu'au sein du nouvel ensemble.
Des conditions supplémentaires pourront être établies par le Gouvernement, liées à la taille du parc immobilier de la SISP ou au taux de logements sociaux déjà présents au sein de la commune;
- 10° développer une stratégie foncière de la Société.

Section 5. - Moyens d'action

Art. 68. Moyennant l'avis favorable de la SLRB, les SISP peuvent être autorisées par le Gouvernement à poursuivre, en vue de la réalisation de leur objet, l'expropriation pour cause d'utilité publique, même par zones, d'immeubles bâtis ou non bâtis.

Art. 69. Les SISP sont autorisées à contribuer à l'élaboration de projets, à devenir associées et à participer au capital de sociétés en vue de réaliser leurs réserves foncières dans le cadre d'opérations immobilières destinées à être affectées à une part significative de logements sociaux.

Dans ce cas, le produit de la mobilisation du foncier doit être intégralement affecté à la politique d'investissement du secteur du logement social. L'autorisation est conférée par le

Gouvernement ou en vertu du contrat de gestion.

Les mesures de publicité visées à l'article 4 de l'ordonnance relative à l'aliénation d'immeubles domaniaux s'appliquent à ces opérations.

Section 6. - Modalités de financement

Art. 70. Sans l'autorisation de la SLRB, les SISP ne peuvent emprunter auprès de tiers, hypothéquer des biens immobiliers ou céder les garanties hypothécaires qu'elles possèdent à des tiers ou contracter toute opération de nature à obérer leur situation financière.

La SLRB statue dans les nonante jours de la réception de la demande. Passé ce délai, son silence vaut refus.

Un recours peut être introduit auprès du Gouvernement dans les dix jours ouvrables de l'écoulement du délai ou de la notification du refus.

Le Gouvernement statue dans les trente jours.

Passé ce délai, la décision prononcée par la SLRB est confirmée. En cas de double silence, de la SLRB et du Gouvernement, l'autorisation est refusée.

Art. 71. L'octroi d'un crédit d'investissement ou d'une subvention à une SISP peut être subordonné par la SLRB à l'engagement d'en affecter une partie à :

1° l'achat de terrains;

2° l'achat d'immeubles construits;

3° la construction d'immeubles;

4° la rénovation de maisons ou d'appartements;

5° la prise en charge du coût de l'équipement en voirie, les égouts, l'éclairage public, la distribution d'eau, ainsi que du coût de l'aménagement des abords communs des habitations, y compris les trottoirs;

6° l'installation d'infrastructures de type communautaire;

7° l'exercice du droit de gestion publique;

8° l'amélioration, le renforcement de l'organisation et/ou des services de gestion interne des SISP en vue de répondre plus efficacement aux missions qui leur sont confiées;

9° la mobilisation des ressources internes en respectant l'équilibre financier à long terme des SISP.

Art. 72. Les SISP peuvent recevoir des dons et legs et acquérir les biens, même immobiliers, nécessaires à leur administration.

Art. 73. Les SISP peuvent, avec l'approbation et l'aide financière éventuelle de la SLRB, acquérir des immeubles résidentiels ou non, ou devenir titulaires d'autres droits réels immobiliers principaux, en vue de les démolir, de les assainir, de les améliorer ou de les adapter.

Art. 74. Moyennant l'autorisation préalable de la SLRB, les SISP peuvent aliéner leurs biens immeubles et tous droits réels principaux constitués sur eux, dans le respect des objectifs du secteur et de la politique foncière définie par le Gouvernement.

Une SISP ne peut cependant aliéner un élément de son patrimoine immobilier à un prix inférieur à la valeur vénale et que si une des conditions suivantes est remplie :

1° si cet élément de patrimoine ne lui permet pas de réaliser sa mission de service public;

2° si l'aliénation de cet élément de patrimoine lui permet d'exécuter les obligations qui lui incombent en fonction du règlement ou du contrat de gestion;

3° si cet élément de patrimoine dans le cas d'un échange est remplacé par un élément de

patrimoine dont la valeur, la superficie ou la situation permet la réalisation d'un des objectifs déterminés par le règlement ou le contrat de gestion.

Le produit de l'aliénation doit être intégralement affecté à sa politique d'investissement dans le respect des objectifs du secteur du logement social et de la politique budgétaire arrêtée dans le contrat de gestion.

Les mesures de publicité visées à l'article 4 de l'ordonnance du 12 novembre 1992 relative à l'aliénation d'immeubles domaniaux s'appliquent à ces opérations.

Art. 75. En vue d'assainir, d'améliorer ou d'adapter des immeubles résidentiels, les SISP peuvent, avec l'approbation et l'aide financière de la SLRB, donner en location, conformément au contrat-type de bail à réhabilitation, des habitations pour plus de neuf ans, ou acquérir sur elles des droits autres que la propriété.

Section 7. - Recours et sanctions administratifs

Art. 76. § 1er. Toute personne intéressée peut introduire auprès d'une SISP une plainte en rapport avec ses missions. Sous peine de nullité, la plainte est envoyée par lettre recommandée à la poste ou déposée moyennant accusé de réception au siège social ou administratif de la société. La SISP transmet la plainte au délégué social dans les huit jours de sa réception.

Le délégué social entend préalablement à toute décision les parties en litige. Le plaignant peut, s'il le désire, être accompagné par un mandataire d'une asbl oeuvrant à l'insertion par le logement qui est agréée conformément à l'article 187, ou de tout autre mandataire de son choix. Le cas échéant, la SISP doit être préalablement informée de l'intervention d'un mandataire.

La SISP informe le plaignant de la recevabilité de sa plainte dans les trente jours de sa réception. A défaut d'une réponse dans ce délai, la plainte est considérée comme étant recevable.

Lorsque la plainte est déclarée recevable, le conseil d'administration de la SISP statue dans les nonante jours à dater de la réception. Il informe le plaignant de sa décision au terme de ce délai. Si la décision consiste en la mise en place d'une médiation volontaire, ce délai est suspendu jusqu'au terme de ce processus, sans que cette suspension ne puisse excéder 6 mois. Si le conseil d'administration de la SISP ne se prononce pas dans le délai, la plainte est considérée comme fondée.

§ 2. Le plaignant peut introduire un recours auprès de la SLRB par lettre recommandée à la poste ou déposée moyennant accusé de réception au siège social ou administratif de la société :

1° lorsque sa plainte est déclarée irrecevable ou non fondée;

2° lorsqu'il estime n'avoir pas eu satisfaction;

3° lorsque les délais impartis à la SISP pour statuer sont épuisés. Le délai pour l'introduction du recours est de trente jours courant dès la notification de la décision incriminée ou de l'épuisement du délai visé au troisième ou quatrième alinéa.

La SLRB informe la SISP de l'introduction d'un recours dans les huit jours à compter de sa réception et sollicite la position de la SISP, laquelle dispose de trente jours pour se prononcer. A l'échéance de ce délai, la SLRB communique à chacune des parties le rapport qui sera présenté à son conseil d'administration, lequel peut donner lieu à une réaction dans un délai de cinq jours calendrier à compter de sa réception.

La SLRB informe le requérant de sa décision dans les soixante jours de la réception du recours. En cas de silence au terme de ce délai, le recours est réputé fondé.

La SISP est chargée de l'exécution de la décision de la SLRB qui lui est notifiée par celle-ci.

Si la contestation porte sur la fin du bail à durée déterminée, les délais prévus aux alinéas 1er, 3, 4, 5 et 7 s'élèvent respectivement à quatre, quinze, quarante-cinq, quinze et trente jours,

tandis que les délais prévus à l'alinéa 6 s'élèvent respectivement à quatre, quinze et trois jours.

Art. 77. En vue du rétablissement de la situation financière d'une SISP dont la situation en matière de solvabilité ou de liquidité est considérée comme insuffisante par la SLRB, celle-ci peut exiger que la SISP lui communique un plan de redressement, dont le contenu et les modalités de communication sont fixées par le Gouvernement.

Art. 78. § 1er. Lorsque la SLRB constate qu'une SISP n'agit pas suivant ses objectifs statutaires ou ne respecte pas les obligations imposées par le présent Code ou ses arrêtés d'exécution ainsi que le Code des sociétés, elle ordonne sur décision motivée à ladite SISP de régulariser la situation dans un délai fixé par la SLRB.

Ce délai prend cours à partir de la notification de la décision.

§ 2. Lorsque, à l'issue de ce délai, la SISP n'a pas effectué la régularisation imposée, la SLRB, en fonction de la gravité et de la nature de l'infraction :

1° soit propose au Gouvernement la nomination d'un commissaire spécial;

2° soit propose au Gouvernement la fusion d'office de la SISP concernée ou de certains services ou l'absorption de celle-ci;

3° soit décide de suspendre l'exercice des compétences des organes de la SISP concernée et s'y substituer pendant la période requise par la régularisation, à l'exception du droit de la SISP de faire appel conformément au § 3.

§ 3. - La SISP concernée peut interjeter appel auprès du Gouvernement contre les décisions arrêtées conformément au § 2, 3°, de cet article, dans les quinze jours qui suivent la notification de la décision de la SLRB.

L'appel n'est pas suspensif.

Le Gouvernement prend une décision dans les trente jours qui suivent l'introduction de la procédure d'appel. En cas de silence au terme de ce délai, la décision de la SLRB est réputée confirmée.

Art. 79. Le Gouvernement définit les modalités de nomination du commissaire spécial, ses compétences et ses pouvoirs.

Le commissaire spécial est tenu de donner une autorisation écrite, générale ou spéciale, pour tous les actes décisions de tous les organes de la SISP, ainsi que pour tous les actes et décisions des préposés qui ont le droit de prendre des décisions qui engagent la SISP. La SLRB peut toutefois limiter le champ des opérations qui sont soumises à autorisation.

Le commissaire spécial peut soumettre toute proposition qu'il juge opportune aux délibérations de tous les organes de la SISP.

La rémunération du commissaire spécial est fixée par le Gouvernement et supportée par la SISP.

Section 8. - Sanction pénales

Art. 80. Sont punis, en fonction de la gravité des faits, des peines de réclusion de cinq ans à dix ans les administrateurs, mandataires et préposés d'une SISP qui ont fait sciemment une déclaration fausse ou incomplète afin d'obtenir ou de conserver une subvention de la Région.

Sans préjudice de l'application de peines plus sévères prévues dans le Code pénal, sont punis d'une peine d'emprisonnement d'un mois à un an et d'une amende de mille à dix mille euros ou d'une de ces deux peines seulement, les administrateurs, mandataires et préposés d'une SISP et le délégué social qui enfreignent sciemment les dispositions administratives, financières et comptables de la présente ordonnance ou de ses arrêtés d'exécution.

Sont punis des mêmes peines, les administrateurs, mandataires et préposés d'une SISP qui

font des fausses déclarations à la SLRB, ou au réviseur désigné par celle-ci ou au délégué social désigné par la SLRB, ou qui refusent de donner les renseignements demandés en exécution du présent Code ou de ses arrêtés d'exécution.

Section 9. - Les conseils consultatifs des locataires

Art. 81. Au sens de la présente section, il faut entendre par " locataire " le preneur de bail et les personnes de plus de 16 ans qui vivent officiellement sous son toit.

Art. 82. Il est institué auprès de chaque SISP un Conseil consultatif des locataires.

Art. 83. Chaque Conseil consultatif des locataires comprendra entre 5 et 15 représentants des locataires. Il est composé de membres effectifs et de suppléants élus par les locataires tous les quatre ans, selon une procédure fixée par le Gouvernement.

La date des élections est fixée par le Gouvernement. Si pour des raisons exceptionnelles, le Conseil ne compte plus le minimum de membres requis, le Gouvernement peut autoriser le maintien de celui-ci, après avis de ce même Conseil, de la SISP et de la SLRB. Le nombre de membres ne peut cependant jamais être inférieur à trois.

La composition et le fonctionnement des Conseils consultatifs des locataires sont déterminés par le Gouvernement après avis de la SLRB. La composition tient compte du nombre de logements, du nombre et du type d'implantations et du nombre de locataires. Pour être éligibles, les candidats doivent être locataires de la SISP depuis au moins douze mois à la date de l'élection.

Les locataires qui ont été condamnés pour non-respect de leurs obligations envers la SISP par décision judiciaire coulée en force de chose jugée ne peut être élu, ni siéger. Toutefois si la condamnation porte sur des sommes dues dans le cadre de la relation locative, le locataire peut être élu si celles-ci sont intégralement apurées six mois au moins avant la date fixée pour le dépôt des candidatures et pour autant qu'il ne soit pas débiteur de la SISP à cette date.

L'élection n'est validée que si cinq pour cent au moins des locataires participent au vote. En cas de non-validation, une nouvelle élection est organisée dans un délai de douze mois.

Au cas où il n'existe toujours pas de Conseil consultatif à cause d'une participation insuffisante ou faute de candidats, une élection est organisée si dix pour cent des locataires le demandent, dans les six mois qui suivent l'élection précédente.

Une commission de recours est instaurée par le Gouvernement, qui en nomme le président et les membres et, après avis de la SLRB, en détermine le fonctionnement. Elle a son siège à la SLRB, qui lui procure les moyens de fonctionnement.

La commission statue sur les recours en matière de contentieux électoral.

Art. 84. La SISP transmet au Conseil consultatif des locataires les informations nécessaires à l'exercice de ses compétences. Le cas échéant, le Conseil consultatif peut inviter un représentant du conseil d'administration désigné en son sein.

Deux représentants du Conseil consultatif des locataires, âgés de 18 ans au moins, choisis en son sein, sont membres du conseil d'administration de la SISP et participent aux réunions, à l'exception de la discussion des points concernant le personnel de la société, de l'attribution des logements et tous autres dossiers concernant des personnes.

Pour la partie du conseil d'administration à laquelle ils assistent, chaque représentant dispose des mêmes droits et obligations que les administrateurs, notamment une voix délibérative. La SISP met à la disposition du Conseil consultatif des locataires les locaux nécessaires à ses réunions.

Le Conseil consultatif des locataires organise au moins quatre fois par an une réunion à

laquelle sont invités tous les locataires. Au cours de cette réunion, le Conseil consultatif des locataires fait rapport de ses activités, de la situation et des projets de la SISP. Il communique toutes informations nécessaires, y compris écrites, tout en observant la discrétion requise par les devoirs liés à la fonction de ses membres. En fonction du nombre de logements et de leur répartition spatiale, ces réunions peuvent être organisées par ensemble de logements.

Tout locataire peut assister aux réunions du Conseil consultatif et interpellier ses membres dans le cadre des compétences du Conseil.

Lorsque le Conseil consultatif n'est pas institué, la SISP a l'obligation d'inviter deux par an tous les locataires à une réunion, au cours de laquelle seront abordés les projets de travaux de rénovation et d'entretien, le programme des activités et d'animation au sien des sites de logements sociaux, les modifications de législation ayant un impact sur les locataires, les modifications du règlement d'ordre intérieur, ainsi que tous points que cinq pour cent des locataires demandent à inscrire. En fonction du nombre de logements et de leur répartition spatiale, ces réunions peuvent être organisées par ensemble de logements.

Art. 85. § 1er. Le Conseil consultatif des locataires émet, d'initiative ou à la demande de la SISP, des avis sur toute question autre qu'à caractère individuel, relative aux compétences de ce dernier.

§ 2. Sauf dans les cas d'urgence justifiés par des circonstances exceptionnelles ou imprévisibles, l'avis préalable du Conseil consultatif des locataires est requis pour :

1° les programmes d'entretien, de rénovation et d'aménagement des immeubles, de leurs abords et de leur environnement, non encore approuvés définitivement, quel que soit le mode de financement de la SISP, dont le montant dépasse 62.000 euros hors T.V.A., indexé annuellement en fonction de l'indice des prix à la consommation;

2° la ou les méthodologie(s) établie(s) par la SISP en vue du calcul des charges locataires, du décompte annuel des charges locatives, ventilées selon leur nature, du mode de répartition de celles-ci et du montant des provisions y afférentes;

3° l'adoption ou la modification des règlements d'ordre intérieur, sauf mise en conformité requise à la suite d'une modification de la législation, auquel cas la modification est transmise pour information;

4° l'adoption ou la modification de tout programme relatif aux équipements collectifs de la SISP en ce compris ceux auxquels elle est associée;

5° tout programme par lequel la SISP entend d'adresser aux locataires en matière d'animation culturelle ou sociale d'information.

§ 3. Le Conseil consultatif des locataires ne peut remettre d'avis que si la moitié de ses membres est présente. Au cas où il ne peut réunir ce quorum, il convoquera une seconde réunion, au cours de laquelle l'avis pourra être valablement émis, même si la moitié des membres n'est pas présente.

La convocation de cette seconde réunion prévoira explicitement le recours à cette faculté.

L'avis visé au paragraphe précédent est rendu par le Conseil consultatif des locataires dans le mois de sa saisine. Si le Conseil sollicite, avant l'expiration de ce délai, une prolongation de celui-ci en y joignant une justification motivée, le délai peut être prolongé d'une nouvelle période de 30 jours. Passé ce dernier délai, l'avis est réputé émis.

§ 4. Les avis du Conseil consultatif des locataires comportent les opinions minoritaires émises par au moins quarante pour cent des membres présents.

La SISP informe, à intervalles réguliers, et au minimum une fois par trimestre, le Conseil consultatif des suites réservées à ses avis.

Si elle ne suit pas l'avis émis par le Conseil consultatif des locataires, la SISP doit assortir sa décision d'une motivation écrite, explicitant les raisons pour lesquelles elle a entendu s'écarter de l'avis de celui-ci.

§ 5. Le Conseil consultatif des locataires peut, de sa propre initiative ou à la demande de la SISP, initier ou collaborer à des activités d'animation au sein des sites de logements sociaux.

Art. 86. La SLRB contrôle, selon les modalités fixées par le Gouvernement, le fonctionnement des conseils consultatifs des locataires et le bon déroulement des relations entre ceux-ci et la SISP de leur ressort.

La SLRB annule, le cas échéant, selon la procédure fixée par le Gouvernement, les décisions des SISP dans les matières visées à l'article 85, § 2, pour lesquelles l'avis n'a pas été recueilli.

Art. 87. La SLRB organise l'information des locataires des SISP quant au rôle du Conseil consultatif et aux modalités de son fonctionnement. Elle assure la formation continue des personnes élues pour faire partie du Conseil consultatif institué auprès de la SISP.

Art. 88. Le Gouvernement prévoit annuellement à son budget le montant nécessaire au fonctionnement des Conseils consultatifs des locataires, en ce compris les subsides permettant de couvrir les dépenses des SISP en la matière. Il en arrête les modalités d'attribution.

Art. 89. Les différents Conseils consultatifs des locataires peuvent se regrouper au sein d'une fédération représentative, qui peut faire l'objet d'un agrément par le Gouvernement selon les modalités que celui-ci détermine.

CHAPITRE III. - Le Conseil consultatif du logement et de la rénovation urbaine

Section 1re. - Statut et composition

Art. 90. Il est institué auprès de la Région de Bruxelles-Capitale un organe consultatif appelé " Conseil consultatif du logement et de la rénovation urbaine " de la Région de Bruxelles-Capitale, dénommé ci-après " le Conseil consultatif ".

Art. 91. § 1er. Le Conseil consultatif est composé de vingt-cinq membres, à savoir :

- 1° un représentant de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale;
- 2° un représentant de la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale;
- 3° un représentant du Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale;
- 4° un représentant de la Confédération Construction Bruxelles-Capitale;
- 5° un représentant de l'Institut professionnel des Agents immobiliers;
- 6° un géomètre-expert présenté soit par l'Union des géomètres experts de Bruxelles, soit sur candidature spontanée;
- 7° deux représentants des sociétés immobilières de service public, présentées par leurs entités fédératives;
- 8° six représentants d'associations ayant une personnalité juridique depuis au moins un an et dont les activités contribuent à la défense et à la réalisation du droit au logement ou à la protection et à la promotion de l'habitat, dont au moins un représentant du réseau " Habitat ", tel que défini par la réglementation relative à l'octroi de subsides au bénéfice d'associations ou de regroupements d'associations oeuvrant à un programme de développement local intégré en matière de rénovation urbaine;
- 9° un représentant des agences immobilières sociales;
- 10° deux représentants de l'Association de la Ville et des Communes de la Région de Bruxelles-Capitale, dont un de la section " Centres publics d'Action sociale ";
- 11° un représentant des organisations représentatives des travailleurs, et un représentant des organisations représentatives des employeurs ou des classes moyennes, tous deux présentés par

le Conseil économique et social de la Région de Bruxelles-Capitale;

12° un représentant des organisations représentatives des propriétaires du secteur privé du logement ayant une personnalité juridique depuis au moins un an;

13° un notaire, soit présenté par la Chambre des Notaires de la Région de Bruxelles-Capitale, soit sur candidature spontanée;

14° un architecte, soit présenté par le Conseil de l'ordre des Architectes de la province du Brabant wallon, ou le Conseil de l'ordre des Architectes de la province du Brabant flamand, soit sur candidature spontanée;

15° deux personnalités possédant une expérience professionnelle utile d'au moins cinq ans dans le domaine du logement. Durant l'exercice de leur mandat au sein du Conseil consultatif du logement, ces membres ne peuvent se voir attribuer des missions de service octroyées par celui-ci;

16° un représentant du secteur des promoteurs immobiliers désigné par l'Union professionnelle du secteur immobilier (UPSI).

§ 2. Trois représentants désignés par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, assistent aux réunions du Conseil consultatif. Ils sont désignés sur proposition respective du Ministre ayant le Logement dans ses attributions, du Ministre ayant la Rénovation urbaine dans ses attributions et du Secrétaire général [¹ du Service public régional de Bruxelles]¹.

Leur mandat est révocable. Il est renouvelé dans les six mois de chaque élection régionale.

Le membre du Gouvernement qui a proposé un avant-projet d'ordonnance ou d'arrêté réglementaire examiné par le Conseil consultatif en vertu de sa mission visée à l'article 97 peut assister ou se faire représenter aux discussions portant sur cet avant-projet.

(1)<ORD [2018-12-21/73](#), art. 2, 009; En vigueur : 01-09-2019>

Art. 92. Un suppléant est désigné pour chaque membre. Les suppléants peuvent assister aux réunions du Conseil consultatif.

En cas de décès, d'absence, de démission ou de perte de la qualité en vertu de laquelle un membre du Conseil consultatif a été désigné, son suppléant achève son mandat.

En cas d'empêchement, tout membre peut se faire remplacer par son suppléant.

Art. 93. Le Conseil consultatif est composé d'au moins un tiers de personnes de chaque sexe.

Art. 94. § 1er. Les membres du Conseil consultatif et leurs suppléants sont désignés par le Gouvernement parmi les candidatures qui lui sont présentées sur des listes doubles par les organisations et institutions visées à l'article 91, à l'exception des candidatures spontanées prévues aux 6°, 13° et 14° de cet article et des membres visés au 15°.

Chaque désignation est précédée d'un appel aux candidatures publié au Moniteur belge.

Le Gouvernement arrête les modalités relatives à l'appel aux candidats et à la désignation des membres du Conseil consultatif.

§ 2. La durée du mandat des membres est de cinq ans, renouvelable. Ces membres sont renouvelés par moitié tous les trente mois.

Par dérogation au premier alinéa, une moitié des membres est désignée, par le sort, pour trente mois, lors de la première désignation des membres du Conseil consultatif.

§ 3. A la demande d'un membre effectif ou suppléant, le Gouvernement peut désigner en cours de mandat une autre personne pour achever ce mandat pour autant que ce remplacement ne modifie pas les équilibres légaux existants.

§ 4. Le Gouvernement peut, à la demande de la majorité des membres du conseil, révoquer un membre qui a, au cours d'une même année, été absent sans justification à plus de trois réunions ordinaires et régulièrement convoquées du conseil, et désigner une autre personne

pour achever ce mandat, pour autant que ce remplacement ne modifie pas les équilibres légaux existants. La révocation ne peut être proposée au Gouvernement qu'après avoir été mise à l'ordre du jour d'une réunion plénière du conseil, à laquelle le membre a été invité à s'expliquer.

Art. 95. Tant qu'il n'est pas procédé au renouvellement prévu à l'article 94, les titulaires de mandat à renouveler continuent à exercer celui-ci.

Art. 96. § 1er. La qualité de membre du Conseil consultatif est incompatible avec l'exercice d'un mandat de parlementaire ou de membre d'un cabinet ministériel.

§ 2. Le mandat est exercé à titre gratuit. Le Gouvernement peut autoriser le Conseil consultatif à prévoir dans son budget une indemnité pour ses membres.

Section 2. - Missions

Art. 97. § 1er. Le Gouvernement sollicite l'avis du Conseil consultatif sur tout avant-projet d'ordonnance et d'arrêté réglementaire, dont l'objet principal est le logement, en ce y compris au niveau de la rénovation urbaine.

§ 2. Le Parlement informe le Conseil consultatif de la prise en considération de toute proposition d'ordonnance ou de résolution, dont l'objet principal est le logement, en ce y compris au niveau de la rénovation urbaine.

§ 3. En outre, le Conseil consultatif rend des avis relatifs à la politique du logement, en ce y compris au niveau de la rénovation urbaine, à la demande du Gouvernement, du Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, ou de sa propre initiative à la demande d'un tiers de ses membres.

Il peut réaliser d'initiative des études et des analyses, et soumettre des propositions au Gouvernement.

Art. 98. § 1er. Chaque année et au plus tard à la fin du mois de juillet, le Gouvernement transmet au Conseil consultatif un rapport relatif à son action dans le domaine du logement.

§ 2. Chaque année et au plus tard à la fin du mois d'octobre, le Conseil consultatif communique au Gouvernement un rapport sur ses activités. Ce rapport est transmis par le Gouvernement au Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Art. 99. § 1er. Les avis et propositions ne sont valablement adoptés qu'à la condition que plus de la moitié des membres du Conseil consultatif soient présents ou représentés.

Pour atteindre le quorum visé à l'alinéa 1er, au maximum deux membres du conseil peuvent être représentés.

§ 2. Si les opinions sont divergentes au sein du Conseil consultatif, elles sont mentionnées dans son avis ou sa proposition. Dans ce cas, il est fait état du nombre de membres soutenant chaque point de vue.

§ 3. Lorsque le Conseil consultatif rend un avis en application de l'article 97, et y relate un point de vue soutenu par au moins la moitié des membres, le Gouvernement doit préciser les motifs pour lesquels il s'écarte éventuellement de ce point de vue.

Art. 100. Les avis sollicités par le Gouvernement en vertu de l'article 97, § 1er, ainsi que les textes rédigés d'initiative, sont rédigés en langue française et néerlandaise.

Les avis sont communiqués dans les deux langues dans un délai de trente jours, à dater de la réception de la demande. Passé ce délai, il peut être passé outre à l'obligation de consultation.

A la demande du Conseil consultatif, le Gouvernement peut prolonger ce délai.

Le délai est suspendu pendant les périodes de vacances scolaires.

En cas d'urgence motivée, le Gouvernement peut réduire le délai de consultation à sept jours.

Art. 101. Afin d'accomplir sa mission, le Conseil consultatif peut faire appel à des experts, créer des commissions spécialisées et constituer des groupes de travail temporaires. Le règlement d'ordre intérieur arrête les modalités à cet effet.

Section 3. - Fonctionnement

Art. 102. § 1er. Le Conseil consultatif désigne parmi ses membres un président, un vice-président, un secrétaire et un trésorier. Ils constituent le Bureau du Conseil consultatif. Leur mandat vient à échéance lors de chaque renouvellement de la moitié des membres du Conseil consultatif. Il est renouvelable une fois.

En cas de décès, d'absence ou de démission d'un membre du Bureau, ainsi qu'en cas de perte de la qualité en vertu de laquelle un membre du Bureau a été désigné comme membre du Conseil consultatif, ce membre du Bureau est remplacé par un membre du Conseil désigné par le Conseil en son sein.

§ 2. A défaut pour le Conseil consultatif de procéder à la désignation des personnes visées au § 1er dans les trois mois qui suivent l'installation ou, ultérieurement, dans un délai de trois mois suivant chaque renouvellement de la moitié des membres, le Gouvernement procède à cette désignation.

Le président et le vice-président appartiennent à un groupe linguistique différent.

Art. 103. § 1er. Le Conseil consultatif se réunit au moins quatre fois par an sur convocation du président ou de celui qui le remplace.

§ 2. Le président ou celui qui le remplace convoque le Conseil consultatif, si le Gouvernement, un des représentants visés à l'article 91, ou un tiers des membres du Conseil consultatif le demandent.

Art. 104. Le Bureau assume la gestion journalière du Conseil consultatif, prépare chaque réunion et établit l'ordre du jour.

Il établit les budgets et comptes annuels et les soumet au Gouvernement après leur approbation par le Conseil consultatif.

Art. 105. Le Conseil consultatif établit un règlement d'ordre intérieur, soumis à l'approbation du Gouvernement.

Le Gouvernement arrête le contenu minimum du règlement d'ordre intérieur.

Art. 106. Le Gouvernement peut désigner un ou plusieurs fonctionnaires [¹ du Service public régional de Bruxelles]¹ ou d'un organisme d'intérêt public de la Région de Bruxelles-Capitale, afin d'assister le Bureau dans l'exécution de sa mission.

(1) <ORD [2018-12-21/73](#), art. 2, 009; En vigueur : 01-09-2019>

Art. 107. Les frais de fonctionnement du Conseil consultatif sont imputés au budget de la Région de Bruxelles-Capitale.

CHAPITRE IV. - L'Observatoire de l'Habitat

Art. 108. § 1er. Il est institué un Observatoire de l'Habitat qui exerce, dans les conditions

fixées par le Gouvernement, les missions suivantes :

- 1° récolter et traiter les données statistiques relatives à l'habitat en Région de Bruxelles-Capitale;
- 2° d'initiative, ou à la demande du Gouvernement, la réalisation d'études relatives à l'habitat;
- 3° la conduite de réflexions prospectives sur le devenir de l'habitat en Région de Bruxelles-Capitale;
- 4° récolter et traiter les informations permettant d'étudier les évolutions législatives, les réalisations des opérateurs ou dispositifs publics en matière d'habitat en Région de Bruxelles-Capitale;
- 5° toutes autres missions qui lui sont confiées par le Gouvernement.

§ 2. L'Observatoire de l'Habitat remet annuellement un rapport au Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale.

§ 3. Le Gouvernement prévoit annuellement à son budget le montant nécessaire au fonctionnement de l'Observatoire de l'Habitat. Il en arrête les modalités d'attributions.

CHAPITRE V. - Le Centre d'Information sur le Logement de la Région de Bruxelles-Capitale

Art. 109. Il est institué un Centre d'information sur le logement de la Région de Bruxelles-Capitale qui a pour missions de :

- 1° centraliser toutes données relatives aux législations, réglementations et organismes présentant un lien direct ou indirect avec le logement, applicables en Région de Bruxelles-Capitale;
- 2° donner à toute personne intéressée une information de première ligne;
- 3° orienter les personnes vers les services compétents.

Art. 110. Le Gouvernement fixe les modalités de fonctionnement de ce Centre d'information sur le Logement.

CHAPITRE VI. - Le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale

Section 1re. - Statut et forme

Art. 111. Le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, dénommé ci-après le Fonds, est constitué sous forme d'une société coopérative à responsabilité limitée.

Le siège du Fonds est établi dans l'une des communes de la Région de Bruxelles-Capitale.

Section 2. - Missions

Art. 112. § 1er. Le Fonds poursuit des missions d'utilité publique et notamment :

- 1° fournir aux personnes à revenus moyens ou faibles, par l'octroi de crédits hypothécaires (dont les conditions sont fixées par le Gouvernement), les moyens de réhabiliter, de restructurer, d'adapter, d'acquérir, en pleine propriété ou sous la forme d'un autre droit réel principal, de construire, ou de conserver un logement destiné, à titre principal, à l'occupation personnelle, ou d'en améliorer la performance énergétique;
- 2° fournir aux personnes à revenus moyens ou faibles une assurance habitat garantie gratuite aux conditions fixées par le Gouvernement;
- 3° fournir aux personnes à revenus faibles ou modestes les moyens de prendre un logement en location aux conditions fixées par le Gouvernement. Sur avis du Fonds, le Gouvernement peut adopter un bail-type, susceptible au besoin de déroger aux dispositions impératives du Code civil afin de favoriser la mutation (au regard de l'article 140, 7°), vers un autre logement mis

en location par le Fonds, d'un ménage dont le bien doit subir des travaux ou est devenu inadapté à la composition du ménage;

4° acheter ou échanger, en pleine propriété ou sous la forme d'un autre droit réel principal, transformer, assainir, améliorer, prendre en location ou en bail emphytéotique, des immeubles en vue de les donner en location, en sous-location ou de les vendre comme habitation, en ordre principal, à des personnes à revenus moyens ou faibles.

La convention par laquelle une habitation est cédée par le Fonds en pleine propriété ou sous forme d'un autre droit réel principal, contient des clauses restrictives à la libre disposition du droit cédé dont l'objet est de garantir que ladite habitation ne soit pas détournée de sa destination sociale; sur proposition du Fonds, le Gouvernement arrête les limites dans lesquelles le Fonds impose ces restrictions;

5° fournir aux personnes à revenus faibles ou modestes les moyens de constituer la garantie locative aux conditions fixées par le Gouvernement. Cette aide peut revêtir la forme d'un prêt sans intérêt, d'une caution ou encore d'un fonds mutuelliste;

6° promouvoir l'expérimentation et la réflexion dans ces domaines et proposer au Gouvernement des politiques nouvelles.

§ 2. En fonction des crédits inscrits au budget de la Région, l'assurance habitat garanti susmentionnée couvre de toute façon :

1° le risque du salarié qui contracte un crédit pour la rénovation d'une habitation unique, pour la construction, l'achat ou l'achat avec rénovation, amélioration, adaptation d'une habitation unique, et qui n'est pas en mesure de respecter ses obligations contractuelles suite à un chômage involontaire ou à une incapacité de travail;

2° le risque de l'indépendant qui contracte un crédit pour la rénovation d'une habitation unique, pour la construction, l'achat ou l'achat avec rénovation, amélioration, adaptation d'une habitation unique, et qui n'est pas en mesure de respecter ses obligations contractuelles suite à une incapacité de travail.

Le crédit dont le risque est couvert par l'assurance habitat garanti, doit porter sur un logement qui est ou qui sera occupé par l'emprunteur et dont la valeur vénale ne peut pas excéder le montant fixé par le Gouvernement. Par ailleurs, l'emprunteur ne peut pas posséder d'autre logement en pleine propriété.

Les activités exercées par le Fonds dans ce cadre ne sont pas soumises à la loi du 27 mars 1995 relative à l'intermédiation en assurances et en réassurances et à la distribution d'assurances.

Section 3. - Contrat de gestion

Art. 113. Le Fonds exerce ses missions selon les priorités et orientations définies dans le contrat de gestion qu'il conclut avec le Gouvernement pour une durée de cinq ans. A défaut de contrat de gestion, et après consultation du Fonds, le Gouvernement fixe les conditions particulières d'exécution de l'article 114 pour la durée d'un exercice budgétaire.

Le contrat de gestion est communiqué par le Gouvernement au Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale préalablement à son entrée en vigueur.

Art. 114. Le contrat de gestion règle dans le cadre des ordonnances et arrêtés qui régissent le financement et les activités du Fonds :

1° les objectifs assignés aux parties;

2° les délais de réalisation de ces objectifs;

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

4° les critères d'évaluation;

5° les conditions de révision;

6° les sanctions en cas de manquements aux objectifs et aux délais fixés;

7° les objectifs d'accessibilité et d'adaptabilité des bâtiments et logements aux personnes handicapées.

Art. 115. Un rapport annuel d'évaluation de l'exécution du contrat de gestion est établi par le Fonds et soumis au Gouvernement, après avis du/des commissaire(s) de Gouvernement visé(s) à l'article 118 du présent code.

Le rapport annuel d'évaluation de l'exécution du contrat de gestion est présenté au Gouvernement au plus tard le 1er juillet de l'année suivant l'exercice auquel il se rapporte et est transmis dans le mois suivant au Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Section 4. - Financement

Art. 116. § 1er. Le Fonds peut être autorisé par le Gouvernement à contracter des emprunts garantis par la Région, dans les limites budgétaires fixées par le Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale. La garantie couvre également les opérations de gestion financière afférentes à ces emprunts.

Le montant, les conditions et les modalités des emprunts doivent être approuvés par le Gouvernement.

§ 2. Dans les limites des crédits inscrits au budget régional et moyennant le respect de l'article 114, le Gouvernement subventionne les activités du Fonds, notamment par la couverture des pertes sur intérêts des emprunts qu'il contracte et par des dotations en capital.

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

§ 3. La Région n'accorde sa garantie de bonne fin aux emprunts visés au § 1er qu'à la condition que le Fonds se soit engagé au préalable à consacrer une partie de ses programmes d'investissement telle que fixée dans les contrats de gestion, au financement de l'acquisition, de la construction, de la réhabilitation, de la restructuration ou l'adaptation de logements destinés à être loués ou vendus en pleine propriété ou sous la forme d'un autre droit réel principal à des personnes qui remplissent les conditions particulières fixées par le Gouvernement.

Art. 117. § 1er. La Région consent au Fonds une avance récupérable sans intérêt destinée à permettre l'octroi d'une aide à la constitution d'une garantie locative.

§ 2. Moyennant les sommes mises à sa disposition, le Fonds octroie des crédits ou des cautionnements bancaires à des personnes en difficulté de constituer la garantie locative exigée par leur bailleur afin de leur permettre d'accéder à un logement décent.

§ 3. La mise à disposition du Fonds des avances récupérables, dont question au § 1er du présent article, est réglée par une convention passée entre la Région et le Fonds.

Cette convention prévoit notamment que les montants confiés au Fonds doivent faire l'objet d'une comptabilité distincte et que les intérêts produits par ces montants devront exclusivement être affectés au système d'aide à la garantie locative.

La convention est transmise au Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale au plus tard dans les soixante jours après sa signature.

§ 4. Le Fonds peut déléguer, par convention approuvée par le Gouvernement, soit à la commune, soit au C.P.A.S. d'une commune située sur le territoire de la Région, soit à des associations oeuvrant à l'insertion par le logement agréées par le Gouvernement, les tâches relatives au suivi administratif et social des dossiers. Ces tâches confiées à la commune, au C.P.A.S., aux associations oeuvrant à l'insertion par le logement, sont effectuées à titre gracieux.

§ 5. Chaque année, le Fonds remet au Gouvernement un rapport complet relatif à l'emploi du montant perçu sous forme d'avance. Le Gouvernement transmet ce rapport au Parlement dans

les trente jours de sa réception.

§ 6. L'avance consentie au Fonds par la Région lui est remboursée lorsque celle-ci met fin au système d'aide à la constitution des garanties locatives, suivant les modalités fixées par le Gouvernement.

§ 7. En cas de dissolution du Fonds, celui-ci est tenu de restituer à la Région la totalité des avances reçues. La restitution est toutefois limitée aux montants remboursés par les bénéficiaires des crédits ou des créances détenues par le Fonds sur ceux-ci. La Région est subrogée dans les droits du Fonds pour le recouvrement des crédits et des créances.

§ 8. Le Gouvernement arrête les conditions d'accès ainsi que les modalités d'octroi des crédits et cautionnements destinés à la constitution de la garantie locative ainsi que les conditions de remboursement des crédits par les bénéficiaires ou des sommes payées à titre de caution par le Fonds. Les crédits ou cautionnements destinés à la garantie locative sont consentis sans frais pour les bénéficiaires.

Section 5. - Contrôle

Art. 118. § 1er. Le Fonds est soumis au contrôle du Gouvernement. Ce contrôle est exercé par deux commissaires nommés par le Gouvernement, qui appartiennent à des rôles linguistiques différents.

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

Ils sont chargés de contrôler la mise en oeuvre des ordonnances et arrêtés régissant le financement et les activités du Fonds, ainsi que des contrats de gestion successifs.

§ 3. Lorsque l'intérêt général ou le respect de la loi ou des règlements le requièrent, le Gouvernement ou les commissaires peuvent demander au Fonds de délibérer, dans le délai qu'ils fixent, sur toute question qui le concerne.

§ 4. Chaque commissaire peut former opposition aux décisions prises par le Fonds s'il estime qu'elles engendrent une discrimination injustifiée entre les deux communautés de la Région de Bruxelles-Capitale ou qu'elle est contraire à la législation, au contrat de gestion ou l'intérêt général.

Le recours doit être exercé dans les huit jours de la réunion à laquelle la décision a été prise, pour autant que les commissaires aient été régulièrement convoqués et, à défaut, à partir de la notification de la décision par lettre recommandée à la poste.

Le recours est exercé auprès du Gouvernement dans les conditions et suivant les modalités qu'il fixe. Le recours est suspensif.

Le Gouvernement statue dans les trente jours à compter de l'introduction du recours. Passé ce délai, la décision est censée approuvée.

La décision d'annulation est notifiée au Fonds.

§ 5. Chaque année, les commissaires adressent un rapport de leurs activités au Gouvernement.

Art. 119. Sauf si elles font l'objet de dispositions propres au Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, les dispositions des lois et arrêtés concernant le Fonds du Logement de la Ligue des Familles nombreuses de Belgique et le Fonds du Logement des Familles de Bruxelles-Capitale sont d'application pour le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

CHAPITRE VII. - Les agences immobilières sociales

Art. 120. § 1er. Pour réaliser ses objectifs, consistant à permettre l'accès au logement locatif

aux personnes en difficulté à cet égard, l'agence immobilière sociale maintient, réintroduit ou crée dans le circuit locatif un maximum de logements des secteurs privé et public. Pour ces derniers, le Gouvernement fixe une proportion maximale.

§ 2. Pour réaliser cette mission, l'agence immobilière sociale sera médiatrice entre les titulaires d'un droit réel principal, les titulaires d'un droit de gestion publique, ou encore, mais ici avec l'accord du bailleur, les preneurs d'un bail de rénovation ou les preneurs d'un bail commercial, d'une part, et des ménages locataires, d'autre part. A cet effet, elle conclura avec les titulaires d'un droit réel principal, d'un droit de gestion publique ou de bail commercial, des contrats de gestion ou des contrats de location d'immeubles ou de parties d'immeubles. Le Gouvernement est habilité à définir les modalités d'exécution de cette disposition.

Elle pourra également recevoir tout don ou legs, ainsi que conclure toute opération d'emphytéose ou de droit de superficie en rapport avec ses objectifs.

L'agence immobilière sociale pourra également acquérir des immeubles destinés aux logements

Le Gouvernement établit les actes types suivants :

1° le contrat-type de bail qui unit le titulaire d'un droit réel principal à l'agence immobilière sociale;

2° le mandat-type de gestion de logement ou d'immeuble qui règle les relations entre le titulaire d'un droit réel principal et l'agence immobilière sociale;

3° les contrats-types de sous-bail qui unissent l'agence immobilière sociale au locataire;

4° les contrats-types de bail qui unissent l'agence immobilière sociale au locataire;

5° la convention d'occupation qui unit l'occupant du logement de transit à l'agence immobilière sociale.

§ 3. Les logements mis en location par l'agence immobilière sociale doivent être situés en Région de Bruxelles-Capitale et doivent répondre aux exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements telles qu'arrêtées en vertu de l'article 4.

§ 4. L'agence immobilière sociale assure le cas échéant un accompagnement social spécifiquement en rapport avec la location d'un logement. Cet accompagnement social peut se faire en partenariat avec un C.P.A.S. ou une association agréée pour l'aide aux logements ou l'accompagnement social. Un tel partenariat est obligatoire si l'agence sociale ne compte pas en son sein un travailleur social, titulaire d'un diplôme de master ou bachelor délivré par une université ou un établissement d'enseignement supérieur (après au moins 3 années d'études), ou une autre formation agréée et équivalente.

Art. 121. § 1er. L'immeuble ou partie d'immeuble dont la prise en gestion est envisagée doit être mis à la disposition de l'agence immobilière sociale par mandat de gestion ou par bail d'une durée minimale de :

1° soit, trois ans en cas de gestion ou de location uniquement;

2° soit, neuf ans en cas de nécessité de travaux de rénovation importants.

§ 2. Lorsqu'un contrat de gestion visé à l'article 120, § 2, alinéa 1er, a été conclu avec le titulaire d'un droit réel principal, l'agence immobilière sociale est subrogée au titulaire d'un droit réel principal dans ses droits à la récupération de toute somme due par le ménage, ainsi que dans ses droits à exiger la réalisation du bail, tels que prévus par le Code civil.

§ 3. Dans la négociation du loyer avec le titulaire d'un droit réel principal, l'agence immobilière sociale doit veiller à obtenir en tout cas un loyer inférieur aux loyers pratiqués sur le marché privé pour des biens de degré d'équipement et de localisation comparables, par référence notamment aux données de l'Observatoire des loyers, compte tenu des garanties qu'elle offre au titulaire d'un droit réel principal.

Art. 122. Le montant du loyer payé par le ménage à l'agence immobilière sociale est fixé

conformément à la réglementation organisant les agences immobilières sociales, sans qu'il puisse être supérieur au montant versé par l'agence immobilière sociale au titulaire d'un droit réel principal.

Art. 123. § 1er. Dans les limites du crédit budgétaire et si les conditions fixées par le Gouvernement sont réunies, celui-ci accorde aux agences immobilières sociales agréées des subventions annuelles destinées à :

1° intervenir dans le coût des travaux de rafraîchissement, dont le Gouvernement détermine la nature et l'importance desdits travaux de rénovation;

2° intervenir notamment dans la prise en charge des pertes résultant de l'inoccupation temporaire du logement, des dégâts locatifs, et des créances est déclarées irrécouvrables, conformément aux conditions fixées par le Gouvernement;

3° intervenir dans les frais de fonctionnement et de personnel, en ce compris les provisions ou fonds affectés pour risques et charges locatifs, et pour passif social.

§ 2. Sans préjudice du § 1er, pour les ménages qui ne disposent pas de revenus supérieurs aux revenus d'admission du logement social, et si les conditions fixées par le Gouvernement sont réunies, celui-ci accorde des subventions destinées à :

1° intervenir dans le déficit constitué par la différence entre le loyer dû au bailleur et le montant que le ménage peut consacrer à se loger;

2° intervenir dans les frais d'accompagnement social des ménages locataires, tel que visé à l'article 120, § 4.

Art. 124. § 1er. L'agrément du Gouvernement ne peut être accordé qu'aux agences immobilières sociales qui remplissent les conditions suivantes :

1° adopter le statut d'association sans but lucratif au sens de la loi du 27 juin 1921 sur les associations sans but lucratif, les associations internationales sans but lucratif et les fondations;

2° avoir pour mission de permettre l'accès au logement à des personnes en difficulté à cet égard;

3° conclure au moins un accord de collaboration visant à favoriser la réalisation de son objet social avec la ou les communes ou le ou les C.P.A.S. sur le territoire desquels se situe la majorité des biens gérés par l'agence immobilière sociale ou sur le territoire desquels elle entend développer son parc. Cet accord peut réserver un quota de logements gérés par l'agence immobilière sociale à un public sélectionné par la commune ou le C.P.A.S., à condition que les logements soient situés sur le territoire de la commune ou du C.P.A.S. concernés. Les exigences minimales de cet accord, notamment en matière de contrôle de la finalité sociale, sont fixées par le Gouvernement.

Dans le cas d'une première demande d'agrément, et si l'agence immobilière sociale gère des biens ou entend développer son action sur le territoire de plusieurs communes et sans préjudice du premier alinéa, elle propose à toutes les communes ou C.P.A.S. concernés des modalités de collaboration.

L'agence immobilière sociale pourra également conclure un accord de collaboration avec des personnes morales ou physiques ayant un intérêt dans la réalisation de ses missions, et notamment avec les sociétés immobilières de services public;

4° affecter à l'exécution de ses missions, éventuellement par l'apport des associés ou via une convention avec une personne morale ou physique non-membre de l'association, un personnel minimal constitué au moins d'un gestionnaire diplômé. Lorsque l'accompagnement social est assuré par l'agence immobilière sociale elle-même, elle doit en outre disposer d'un travailleur social diplômé, ainsi que, en cas d'accomplissement de travaux de rénovation, d'un technicien en bâtiment;

5° s'engager à soumettre au Gouvernement un rapport d'activité annuel, un rapport financier

semestriel et un rapport d'attribution des logements, et à communiquer ces documents, à leur demande, aux partenaires publics visés au 3° ;

6° compter parmi ses organes de gestion un conseil d'administration comprenant au moins un représentant avec voix délibérative de chaque associé public, pour autant qu'il en ait fait la demande, et un représentant, avec voix consultative, du Gouvernement. Le conseil d'administration peut également compter un représentant des propriétaires, ainsi qu'un représentant des locataires, tous deux avec voix consultative;

7° ne pas présenter, en son sein, dans les fonctions de président, d'administrateur de directeur ou de mandataire, des personnes non réhabilitées ayant encouru une peine d'emprisonnement d'au moins un mois, même avec sursis, pour une infraction prévue par l'arrêté royal n° 22 du 24 octobre 1934 relatif à l'interdiction judiciaire faite à certains condamnés et faillis d'exercer certaines fonctions, professions ou activités;

8° se conformer au Chapitre IV du Titre III, à l'exception des articles 24, 25, 28bis et 33;

9° adopter un plan de couverture territoriale, dont les modalités sont arrêtées par le Gouvernement.

§ 2. Le Gouvernement peut limiter le nombre d'agences immobilières sociales agréées.

Art. 125. § 1er. Pour pouvoir bénéficier d'un logement géré par l'agence immobilière sociale :

1° le ménage ne peut disposer de revenus supérieurs aux revenus fixés en fonction de l'article 2, § 2, 2°.

Deux-tiers minimum des habitations gérées par l'agence immobilière sociale sont attribuées à des ménages disposant de revenus inférieurs ou égaux aux revenus d'admission fixés en fonction de l'article 2, § 2, 1° ;

2° aucun membre du ménage ne peut être plein propriétaire, emphytéote ou usufruitier d'un bien immeuble affecté au logement ou à un usage professionnel.

L'agence immobilière sociale peut, pour des cas individuels et dans des circonstances particulières, déroger à la présente disposition sur la base d'une décision motivée.

Il sera mis fin au bail moyennant un préavis de six mois en cas de constat d'une fausse déclaration lors de l'introduction de la demande de logement. Le bail prendra fin à l'échéance d'un préavis identique, lorsque le locataire ou un membre de son ménage devient plein propriétaire, emphytéote ou usufruitier d'un bien immeuble affecté au logement ou à un usage professionnel, sauf si le maintien dans les lieux a fait l'objet d'une dérogation accordée conformément aux dispositions prévues à l'alinéa précédent. Le contrat type de bail visé à l'article 120, § 2, alinéa 4, 1°, contiendra des clauses en ce sens.

§ 2. Moyennant accord de l'organe de gestion de l'agence immobilière sociale, il peut être dérogé aux conditions du § 1er dans les cas de surendettement, pour autant que les ressources mensuelles du ménage ne dépassent pas un plafond déterminé par le Gouvernement.

§ 3. Au sens du présent article, on entend par :

1° revenus : les revenus immobiliers et mobiliers nets et le montant net imposable des revenus professionnels avant toute déduction, majorés ou diminués des rentes alimentaires selon qu'elles sont reçues ou versées. Les revenus visés sont établis sur la base du Code des impôts sur les revenus. Sont également considérés comme revenus, le montant du revenu d'intégration sociale et les allocations pour personne handicapée;

2° revenus du ménage : les revenus globalisés de tous les membres du ménage, à l'exception de ceux des enfants à charge;

3° revenus d'admission du logement social : les revenus d'accès au logement social, tels que fixés en fonction de l'article 2, § 2, 1°.

Art. 126. § 1er. Le non-respect des conditions du présent Code entraîne le remboursement des subventions visées à l'article 123, conformément à l'article 94 de l'ordonnance organique du 23

février 2006 portant les dispositions applicables au budget, à la comptabilité et au contrôle.

Si le remboursement ne se fait pas volontairement et dans les délais, une contrainte peut être décernée par le fonctionnaire désigné à cette fin par le gouvernement. La contrainte est visée et rendue exécutoire par le fonctionnaire susmentionné.

§ 2. Le Gouvernement retire, suspend ou limite l'agrément lorsqu'il constate que l'agence immobilière sociale ne respecte plus les conditions du présent Code.

Art. 127. Les logements faisant partie du patrimoine des SISP et du Fonds du Logement n'entrent pas dans le champ d'application du présent chapitre.

Art. 128. Le Gouvernement fixe les procédures d'agrément et de retrait d'agrément, y compris les procédures de recours.

Article 128bis. Les différentes agences immobilières sociales peuvent se regrouper au sein d'une fédération représentative, qui peut faire l'objet d'un agrément par le Gouvernement selon les modalités que celui-ci détermine.

CHAPITRE VIII. - Les sociétés de crédit social

Art. 129. § 1er. Le Gouvernement peut accorder l'agrément de la Région à toute société de crédit qui demande à participer à l'exercice d'une mission sociale, consistant à favoriser l'accès à la propriété ou la conservation d'un premier logement par un ménage.

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

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

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

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

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

5° la société de crédit social constitue, à la demande des bailleurs de fonds successifs, des garanties adéquates en leur faveur et leur fournit toutes informations nécessaires au sujet de leurs risques;

6° la société de crédit social respecte les indications de gestion fixées par le Gouvernement;

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

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

9° les sociétés de crédit social doivent avoir obtenu leur inscription auprès de l'Autorité des services et marchés financiers, conformément à la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire et à la loi du 27 mars 1995 relative à l'intermédiaire en assurances et à la distribution d'assurances.

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

Le produit des sanctions financières alimente le Fonds commun d'assistance visé à l'article 132, § 1er.

§ 4. Le Gouvernement apporte en outre sa garantie aux emprunts contractés par les sociétés

de crédit social, afin de leur permettre de financer les crédits qu'elles consentent pour l'achat, la construction, la conservation et la transformation d'habitation sociales ou assimilées, aux conditions qu'il fixe.

Sur proposition du Ministre du Budget et du Ministre ou du Secrétaire d'Etat ayant le Logement dans ses attributions, le Gouvernement désigne, auprès de chaque société de crédit social, un commissaire chargé de veiller au respect, par celle-ci, des conditions d'octroi de la garantie, aux conditions qu'il fixe.

Art. 130. § 1er. La société de crédit social est une société civile, qui prend la forme soit d'une société anonyme, soit d'une société coopérative.

Le Code des sociétés lui est applicable, dans la mesure où il n'y est pas dérogé par le présent Code.

§ 2. Les actions sont nominatives.

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

§ 4. - Dans les sociétés de crédit social où la participation des personnes morales de droit public n'atteint pas 25 %, un droit de préemption d'une durée de 3 mois est accordée à celles-ci en cas de vente de parts détenues par des personnes morales de droit privé ou par des particuliers, selon les modalités et aux conditions fixées par le Gouvernement.

Art. 131. § 1er. Chaque société de crédit social est tenue de faire appel à un réviseur choisi parmi les membres de l'Institut des réviseurs d'entreprises.

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

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

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

Art. 132. § 1er. Il est institué un Fonds commun d'assistance en vue de promouvoir les intérêts des sociétés de crédits social. Ce Fonds est alimenté notamment par les quotes-parts des sociétés de crédit social, dont les montants sont fixés par le Gouvernement.

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

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

CHAPITRE IX. - La Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale

Art. 133. La Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale est compétente en matière de logement, conformément aux dispositions de l'ordonnance du 20 mai 1999 relative à la SDRB.

CHAPITRE X. - Les associations

Art. 134. Des associations, dotées de la personnalité juridique et ayant pour objet social la défense du droit au logement, sont compétentes pour remplir des missions telles que fixées au présent Code.

Ces associations sont celles qui sont agréées par le Gouvernement conformément aux dispositions du présent Code, celles qui oeuvrent à l'insertion par le logement en vertu de l'article 187 du présent Code et celles qui oeuvrent à l'amélioration du logement, de l'habitat et à un programme de développement local intégré en matière de rénovation urbaine durable en vertu de l'article 189 du présent Code.

TITRE V. - DE LA TUTELLE ET DES MODES DE CONTROLE

Art. 135. Dans les conditions fixées par le Gouvernement, et sans préjudice de l'ordonnance du 14 mai 1998 organisant la tutelle administrative sur les communes de la Région de Bruxelles-Capitale, ainsi que des articles 108 à 113 de la loi du 8 juillet 1976 organique des centres publics d'action sociale, telle que modifiée par l'ordonnance du 3 juin 2003, dans tous les cas où les autorités communales sont compétentes pour prendre des mesures ou des actes édictés par le présent Code, le Gouvernement exerce une tutelle de substitution à l'égard de ces actes en cas de défaillance dans le chef des autorités communales, après deux avertissements consécutifs, transmis par lettre recommandée avec accusé de réception, à l'autorité défaillante.

Tous les frais engendrés par l'exercice de cette tutelle de substitution sont à charge de l'autorité défaillante.

Art. 136. Les organismes compétents en matière de logement exercent leur mission conformément aux dispositions du présent Code et sous le contrôle du Gouvernement.

A ce titre, et sans préjudice des sanctions visées au présent Code, le Gouvernement peut, après deux avertissements consécutifs transmis par lettre recommandée avec accusé de réception, se substituer à l'un des organismes compétents en matière de logement en cas de non respect par ce dernier des obligations lui incombant en vertu du présent Code.

Art. 137. Pour les organismes compétents en matière de logement dans lesquels la présence d'un commissaire du Gouvernement n'est pas assurée, le Gouvernement peut déléguer l'exercice du contrôle visé à l'article 136 à la SLRB, pour autant qu'il ne s'agisse pas d'un contrôle exercé à l'égard de cette dernière.

TITRE VI. - DU LOGEMENT SOCIAL

Art. 138. Est considéré comme social, le bien loué donné en location par la SLRB et la SISP aux conditions fixées par et en vertu de l'article 2, § 1er, 1°.

Aux conditions arrêtées par le Gouvernement, le logement acquis, pris en emphytéose, construit ou aménagé par des personnes morales de droit public, le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, les agences immobilières sociales ou des personnes physiques et destiné à l'habitation de personnes est assimilé au logement social.

Le logement géré en vertu du droit de gestion publique par des opérateurs immobiliers publics est soumis aux conditions d'accès arrêtées par le Gouvernement.

Art. 139. Pour l'application du présent chapitre, sont considérées comme personnes de revenus modestes celles qui répondent aux conditions fixées par arrêté du Gouvernement sur avis de la SLRB.

Art. 140. Sur avis de la SLRB, le Gouvernement détermine dans le respect du présent chapitre et, au besoin, en dérogeant aux dispositions impératives du Code civil :

- 1° le mécanisme de calcul de la valeur des immeubles;
- 2° le mécanisme de calcul des loyers applicables aux locataires des SISP et, le cas échéant, à ceux de la SLRB, en ce compris les modalités de déplafonnement;
- 3° les conditions d'inscription des candidats locataires;
- 4° les conditions d'admission des locataires et parmi celles-ci, les priorités spéciales dont bénéficient certains candidats à revenus modestes;
- 5° le taux et les conditions d'octroi des remises de loyer à accorder aux locataires, notamment aux chefs de familles nombreuses ou dans le cadre d'une convention de réhabilitation;
- 6° les clauses des baux relatives :
 - a) à la durée du bail et aux conditions de résiliation anticipée;
 - b) à la nature et au mode de calcul des redevances et charges;
 - c) au mode de constitution et de libération de la garantie;
 - d) à la procédure d'entrée et de sorties des lieux;
 - e) aux obligations respectives des parties, notamment quant à l'entretien du bien et au paiement du loyer;
 - f) aux sanctions;
- 7° les conditions relatives à la mutation des locataires entre les différents types de logements offerts.

Une mutation est indiquée lorsqu'il y a une chambre excédentaire par rapport au nombre de chambres prévu dans la définition du logement adapté. Si le ménage refuse le logement adapté à sa nouvelle composition (de confort semblable et situé dans le même commune ou dans un rayon de 5 kilomètres) que la société de logement peut lui proposer, dans la mesure de ses disponibilités, il pourra être mis fin au bail moyennant préavis de 6 mois (prenant cours le premier jour du mois suivant celui au cours duquel il a été notifié), pour autant que le nouveau loyer ne soit pas supérieur de plus de 15 % à l'ancien loyer.

Si le ménage occupe un logement suradapté et refuse le logement adapté à sa nouvelle composition (de confort semblable et situé dans le même commune ou dans un rayon de 5 kilomètres) que la société de logement doit lui proposer, dans la mesure de ses disponibilités, il sera mis fin au bail moyennant préavis de 6 mois (prenant cours le premier jour du mois suivant celui au cours duquel il a été notifié), pour autant que le nouveau loyer ne soit pas supérieur de plus de 15 % à l'ancien loyer.

En cas de litige, les voies de recours ordinaires s'appliquent.

Cette disposition ne trouve cependant pas à s'appliquer pour les personnes âgées de plus de septante ans.

Si les personnes ainsi mutées sont âgées d'au moins de soixante-cinq ans ou sont handicapées, elles disposent d'une priorité pour l'attribution des logements nouvellement construits au sein de leur SISP.

La SISP communique à la SLRB un plan annuel de mutation;

- 8° les conditions relatives à la salubrité, à l'inspection, à la jouissance personnelle de l'immeuble ou de la partie d'immeuble donnée en location;
- 9° les précautions à prendre contre la spéculation.

Art. 141. Sur avis de la SLRB, le Gouvernement établit un contrat type de bail et un contrat type de bail à réhabilitation.

Art. 142. § 1er. A l'exception des contrats réalisés dans le cadre de l'exécution du droit de gestion publique visé aux articles 18 à 22, ces contrats-types de bail arrêtés par le Gouvernement sont des baux de neuf ans pour les locataires dont le bail prend effet au 1er

janvier 2013 ou postérieurement.

§ 2. Au terme de huit années, et sans préjudice de l'application des règles de droit commun sur l'exécution des contrats (et notamment l'article 1184 du Code civil), les sociétés de logement vérifient la situation du ménage tant en ce qui concerne ses revenus que sa composition :

1° si les revenus du ménage dépassent 150 % des revenus d'admission durant les deux dernières années, il sera mis fin au bail moyennant préavis de 6 mois; dans le cas contraire, le bail se prolonge automatiquement pour une période de trois ans. Si, au cours du préavis, ses revenus devaient retomber sous ce plafond de 150 % en conséquence d'une décision ou d'un événement prévisible ou imprévisible, indépendant de la volonté du locataire, ce dernier peut saisir en urgence la SLRB, suivant des modalités à déterminer par le Gouvernement;

2° si le ménage occupe un logement suradapté et refuse le logement adapté à sa nouvelle composition (de confort semblable et situé dans le même commune ou dans un rayon de 5 kilomètres) que la société de logement a l'obligation de lui proposer dans la mesure des disponibilités, il sera mis fin au bail moyennant préavis de 6 mois, pour autant que le nouveau loyer ne soit pas supérieur de plus de 15 % à l'ancien loyer; dans le cas contraire, le contrat existant prendra fin (moyennant préavis de 3 mois) et un nouveau contrat sera conclu pour une période de trois ans.

Lorsque, en vertu de l'alinéa précédent, le bail a été prolongé ou qu'un nouveau contrat a été conclu, la vérification visée à ce même alinéa intervient à la fin de la deuxième année de chaque nouvelle période de trois ans.

Le Gouvernement est chargé de mettre en place, avant l'expiration des premiers baux à durée déterminée conclus à partir du 1er janvier 2013, des mesures d'accompagnement au relogement des locataires dont le bail a pris fin en application de l'alinéa premier.

§ 3. Restent soumises à des contrats-types de bail d'une durée indéterminée les personnes handicapées ainsi que les personnes ayant atteint l'âge de 65 ans au moment de la prise d'effet du bail initial.

Par ailleurs, les personnes soumises au bail de neuf ans mais qui, au moment de l'expiration du terme, sont devenues handicapées entre-temps se voient proposer un bail d'une durée indéterminée.

Il est mis un terme, moyennant préavis de six mois, au contrat à durée indéterminée des personnes dont le statut de handicapé viendrait à prendre fin à partir du 1er janvier 2013 et dont le bail a pris effet à cette date ou postérieurement. A la place, un bail à durée déterminée leur est proposé. Un régime similaire s'applique aux membres non handicapés du ménage lorsque, à partir du 1er janvier 2013 toujours, la personne handicapée décède ou ne fait plus partie de la composition du ménage, connue du bailleur.

§ 4. Les locataires concluant un nouveau bail à la suite d'une mutation restent également soumis à un contrat-type de bail d'une durée indéterminée, pourvu que leur bail initial ait pris effet avant le 1er janvier 2013.

Si les locataires dont le bail initial a pris effet le 1er janvier 2013 ou postérieurement concluent un nouveau bail à la suite d'une mutation, la durée de ce dernier ne pourra pas, cumulée avec celle du bail précédent, excéder neuf ans ou trois ans selon que la mutation prend place à l'intérieur du premier bail ou non.

Art. 143. § 1er. Les locataires dont les revenus sont supérieurs au revenu d'admission versent une cotisation mensuelle de solidarité. En cas de non-respect de l'obligation de cotiser, le bail prend fin, moyennant la notification d'un préavis de six mois.

§ 2. Les locataires visés par les dispositions du paragraphe précédent versent une cotisation mensuelle égale à :

- 1/10 000^e de la valeur actualisée du logement par tranche de 10 % de revenus excédant le revenu d'admission si les revenus des locataires ne dépassent pas de 50 % les revenus d'accès;

- 1/10 000^e de la valeur actualisée du logement par tranche de 5 % de revenus si les revenus des locataires dépassent de plus de 50 % les revenus d'accès.

Le montant de la cotisation ainsi obtenu est revu annuellement en fonction de la valeur actualisée du logement au 31 décembre de l'exercice écoulé.

§ 3. La somme totale que les locataires peuvent être appelés à payer annuellement à titre de loyer et de cotisation ne peut représenter plus de :

1° 10 % de la valeur actualisée du bien si celui-ci est situé dans l'Espace de Développement renforcé du Logement et de la Rénovation;

2° 12 % de la valeur actualisée du bien dans les autres cas.

Ces pourcentages sont calculés sur la base de la valeur actualisée du bien sans que celle qui est prise en considération puisse être inférieure à la valeur régionale moyenne.

Le Gouvernement est habilité à fixer une grille régionale homogène de calcul de la valeur actualisée fondée sur des critères objectifs pour l'ensemble de la Région et en ne tenant pas compte de valeurs vénales et spéculatives.

Le Gouvernement détermine les zones précitées.

§ 4. Lorsque le revenu net imposable actualisé en fonction des paramètres de calcul du revenu d'accès d'un locataire est supérieur au revenu maximum pratiqué par le Fonds du Logement pour l'octroi de ses crédits hypothécaires ordinaires à taux réduits majoré de 50 %, le locataire :

- soit quitte les lieux moyennant un préavis d'une année;

- soit verse une cotisation de solidarité égale au double de la cotisation visée plus haut. Dans ce cas, les plafonds susmentionnés au § 3 ne sont pas d'application.

Cette disposition ne trouve cependant pas à s'appliquer pour les personnes âgées de plus de soixante ans et les personnes handicapées.

En cas de non-respect de l'obligation de cotiser, le bail prend fin, moyennant la notification d'un préavis de six mois.

§ 5. Les SISP doivent impérativement affecter le produit des cotisations de solidarité à des opérations de rénovation ou de construction. En l'absence d'affectation du produit de ces cotisations aux opérations précitées, la SLRB pourra d'initiative et selon les modalités déterminées par le règlement ou le contrat de gestion avec la SISP visés aux articles 47 et 48, affecter ce produit à la réalisation d'opérations de rénovation ou de construction qu'elle détermine.

§ 6. Le produit des bonis sociaux dégagé par les SISP en dehors de la cotisation de solidarité est obligatoirement affecté aux mécanismes de solidarité horizontale qui prennent en compte les déficits sociaux des SISP qui accueillent des personnes à bas revenus.

Les modalités d'affectation de ces mécanismes horizontaux sont déterminées par le Gouvernement, sur proposition de la SLRB.

Art. 144. Lorsqu'il le demande, chaque candidat locataire d'un logement social est également inscrit, par la SISP où il s'inscrit, dans les autres SISP susceptibles de répondre à sa demande.

Le Gouvernement fixe les modalités de cette inscription multiple.

TITRE VII. - DU LOGEMENT MOYEN

Section 1re. - Définition

Art. 145. Conformément à l'article 2, 24°, est considéré comme logement moyen, le bien immeuble d'habitation principale donné en location, cédé ou vendu, dans les conditions fixées par le présent Code, à un ménage dont l'ensemble des revenus n'excède pas un certain montant fixé par le Gouvernement. Au sens du présent article, on entend par :

1° revenus : les revenus immobiliers et mobiliers nets et le montant net imposable des revenus professionnels avant toute déduction, majorés ou diminués des rentes alimentaires selon qu'elles sont reçues ou versées. Les revenus visés sont établis sur la base du Code des impôts sur les revenus. Sont également considérés comme revenu, le montant du revenu d'intégration sociale et les allocations pour personne handicapées;

2° revenus du ménage : les revenus globalisés de tous les membres du ménage, à l'exception de ceux des enfants à charge.

Section 2. - Modes d'intervention

Art. 146. § 1er. Dans les conditions fixées par le Gouvernement, une personne de droit public peut conclure avec un ménage répondant aux conditions d'accès au logement moyen une vente de gré à gré ou la constitution d'un autre droit réel principal portant sur un terrain ou sur une habitation en vue de permettre à ce ménage de fixer sa résidence principale dans ce logement pour une durée minimale de dix ans.

Le prix ou le canon, fixé sur la base d'une estimation, réalisée par [¹ le receveur du bureau compétent de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale]¹ ou par un comité d'acquisition d'immeubles, peut être diminué par rapport à celle-ci, à concurrence d'un pourcentage déterminé par le propriétaire.

Le Gouvernement détermine les conditions auxquelles le prix de vente ou le canon sont fixés.

§ 2. Dans les conditions fixées par le Gouvernement, une personne de droit public peut également conclure un bail à loyer avec un ménage répondant aux conditions d'accès au logement moyen.

Dans les conditions fixées par le Gouvernement et dans les limites des crédits au budget, le ménage bénéficiaire peut obtenir une aide régionale telle que visée par l'article 162 du présent Code.

§ 3. Afin de répartir géographiquement l'offre de logements moyens entre les dix-neuf communes de la Région de Bruxelles-Capitale, le Gouvernement peut fixer des conditions particulières d'intervention en fonction des zones qu'il détermine et dans lesquelles se situent les biens immobiliers visés par le présent titre.

(1)<ORD [2018-03-01/09](#), art. 7, 005; En vigueur : 01-01-2018>

Art. 147. Dans les conditions fixées par le Gouvernement, une personne de droit public peut également conclure une vente de gré à gré ou la constitution d'un autre droit réel principal sur un ou des habitations leur appartenant nécessitant rénovation, avec un promoteur immobilier, à charge pour ce dernier de construire, de reconstruire ou de rénover du logement qu'il doit céder, vendre ou louer aux conditions du logement moyen.

Le prix ou le canon, fixé sur base d'une estimation, réalisée par [¹ le receveur du bureau compétent de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale]¹ ou par un comité d'acquisition d'immeubles, peut être diminué par rapport à celle-ci, à concurrence d'un pourcentage déterminée par le propriétaire.

Le pourcentage de réduction consenti est fixé par immeuble à rénover ou par terrain et doit être identique pour chaque logement de l'immeuble à rénover ou pour chaque lot d'un même lotissement. Il est fixé par l'autorité habilitée à prendre la décision de vente ou de constitution d'un autre droit réel principal.

L'acquéreur fera une déclaration pro fisco en indiquant, au pied de l'acte de vente la valeur vénale sur laquelle il s'acquitte des droits d'enregistrement.

(1)<ORD [2018-03-01/09](#), art. 8, 005; En vigueur : 01-01-2018>

Section 3. - Bénéficiaires

Art. 148. Pour bénéficier des dispositions visées par le présent titre, le ménage doit remplir les conditions suivantes :

- 1° ne pas bénéficier de revenus excédant une somme déterminée par le Gouvernement;
- 2° ne pas jouir au moment de la passation de l'acte de la pleine propriété d'un bien immeuble.

Section 4. - Procédures

Sous-section 1re. - Conditions imposées aux personnes physiques

Art. 149. § 1er. Pour bénéficier des dispositions visées à l'article 146, § 1er, du présent Code, les ménages répondant aux conditions de l'article 148 doivent s'engager à construire ou à rénover un seul logement destiné à leur occupation personnelle et à, sauf cas de force majeure :

- 1° introduire la demande de permis d'urbanisme nécessaire au plus tard six mois après l'acquisition du terrain;
- 2° commencer les travaux dans les six mois de l'obtention du permis d'urbanisme nécessaire;
- 3° occuper personnellement le bien construit ou rénové, pendant dix ans et s'y domicilier dans les trois mois suivant l'ouverture des compteurs d'énergie.

§ 2. - Par dérogation, le Gouvernement peut, en cas de force majeure laissée à son appréciation, autoriser la location du bien acquis pour autant que :

- 1° le bien soit donné en location pour une durée de neuf années;
- 2° le loyer soit fixé en concertation avec le Gouvernement ayant autorisé la location, sans pouvoir dépasser 7 % de la valeur de la partie du bien donné en location.

Art. 150. Pour bénéficier des dispositions visées à l'article 146, § 2, du présent Code, les ménages répondant aux conditions de l'article 148 doivent s'engager à ne pas donner le bien en sous-location et à avertir le bailleur de toute modification de leur situation patrimoniale susceptible de porter atteinte aux conditions requises pour pouvoir bénéficier du régime du logement moyen.

Art. 151. Le Gouvernement fixe la procédure à suivre pour introduire les demandes d'acquisition ou de location d'un logement moyen.

Sous-section 2. - Conditions imposées aux promoteurs immobiliers

Art. 152. § 1er. Pour bénéficier des dispositions visées à l'article 147, la commune passe un marché public de travaux sous la forme d'une promotion, conformément à l'article 9 de la loi du 24 décembre 1993 relative aux marchés public et à certains marchés de travaux, de fournitures et de service. Les promoteurs répondent à ce marché de promotion en établissant un dossier de base dont la composition est arrêtée par le Gouvernement et qui contiendra notamment une offre de prix de vente ferme des logements et un calendrier des réalisations.

§ 2. Le promoteur présente à la commune ainsi qu'à la personne de droit public cédante, si elle n'est pas la commune, le dossier de base. La commune transmet le dossier de base au Gouvernement accompagné de son avis sur l'opportunité du projet. Dans un délai de trois mois à partir de la transmission, renouvelable une fois par arrêté motivé, le Gouvernement se prononce sur le dossier de base.

En cas de dépassement du délai éventuellement renouvelé, le Gouvernement est présumé avoir marqué son accord de principe.

Art. 153. Après l'obtention de l'accord visé à l'article 152, la personne de droit cédante peut décider de la conclusion de la convention, dont le contenu est arrêté par le Gouvernement, qui mentionnera au minimum les éléments suivants :

1° l'obligation pour le promoteur de construire ou faire construire, rénover ou faire rénover uniquement des biens susceptibles d'accueillir du logement moyen au sens du présent Code;

2° l'obligation pour le promoteur de respecter le calendrier des réalisations sur lequel le Gouvernement a marqué son accord;

3° l'obligation pour le promoteur de vendre le ou les logements au prix de vente autorisé par le Gouvernement, exclusivement à des ménages remplissant les conditions fixées par ou en vertu du présent titre;

4° l'obligation pour le promoteur de vendre le ou les logements ou constituer un autre droit réel principal au prix de vente autorisé par le Gouvernement, exclusivement à des ménages remplissant les conditions fixées par ou en vertu du présente titre.

Art. 154. Le contrat de vente ou de constitution d'un autre droit réel principal sera conclu sous la condition suspensive de l'obtention du ou des permis d'urbanisme nécessaires et, le cas échéant, du permis de lotir.

Art. 155. Le Gouvernement prend les mesures d'exécution nécessaire pour assurer le contrôle du respect des conditions fixées par ou en vertu du présent titre.

Section 5. - Sanctions

Art. 156. En cas de non-respect des dispositions prévues à l'article 148, la vente ou la cession en emphytéose conclue entre la personne de droit public et le ménage bénéficiaire fait l'objet d'une action soit en nullité, soit en dommages et intérêts.

L'autorité compétente doit introduire l'action en nullité ou en dommages et intérêts dans les six mois à partir de la prise de connaissance de cet acte par cette autorité et, au plus tard dans les six mois de la transcription de l'acte [¹ au bureau compétent de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale]¹.

(1)<ORD [2018-03-01/09](#), art. 13, 005; En vigueur : 01-01-2018>

Art. 157. § 1er. A moins qu'elle ne soit passée avec un pouvoir public ou une personne remplissant elle-même les conditions prévues aux articles 148 et 149, la location, la donation, la vente, la revente, la constitution d'usufruit, de superficie, d'emphytéose ou la cession d'emphytéose conclue par le ménage bénéficiaire font l'objet d'une action soit en nullité, soit en dommages et intérêts.

L'autorité compétente doit introduire l'action en nullité ou en dommages et intérêts en cas de non-respect des conditions dont question à l'article 148, s'il s'agit d'une donation, vente, revente, constitution d'usufruit, de superficie, d'emphytéose ou la cession d'emphytéose dans les six mois à partir de la prise de connaissance de cet acte par cette autorité et, au plus tard dans les six mois de la transcription de [¹ l'acte au bureau compétent de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale]¹ ou, s'il s'agit d'une location, dans les six mois à partir de la prise de connaissance de cet acte par cette autorité, et au plus tard dans les six mois de l'enregistrement de la convention non [¹ transcrite au bureau compétent de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale]¹.

L'autorité compétente doit introduire l'action en nullité ou en dommages et intérêts en cas de non-respect des conditions dont question à l'article 149, dans les six mois à partir du moment

où l'une de ces conditions n'est pas respectée.

§ 2. La Région dispose, dans les conditions fixées par le Gouvernement, d'un droit de préemption sur les logements moyens vendus par des ménages ou des promoteurs immobiliers, quel que soit le moment où cette vente intervient.

(1)<ORD [2018-03-01/09](#), art. 14, 005; En vigueur : 01-01-2018>

[Art. 158.](#) En cas de non-respect des obligations prévues à l'article 153, 1° et 2°, la vente ou la cession en emphytéose conclue entre la personne de droit public et le promoteur fait l'objet d'une action soit en nullité, soit en dommages et intérêts.

En cas de non-respect des obligations prévues à l'article 153, 3° et 4°, la vente conclue entre le promoteur et la personne physique bénéficiaire fait l'objet d'une action soit en nullité, soit en dommages et intérêts.

L'autorité compétente doit introduire l'action en nullité ou en dommages et intérêts :

- en cas de non-respect de la condition dont question à l'article 153, 1°, dans les six mois de la mise en demeure notifiée par l'autorité compétente.
- en cas de non-respect de la condition dont question à l'article 153, 2°, dans les six mois à partir du moment où le calendrier n'est pas respecté.
- en cas de non-respect des conditions dont question à l'article 153, 3° et 4°, dans les six mois à partir de la prise de connaissance par cette autorité de cet acte ne respectant pas les conditions et, au plus tard dans les six mois de la transcription de cet acte [¹ au bureau compétent de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale]¹.

(1)<ORD [2018-03-01/09](#), art. 15, 005; En vigueur : 01-01-2018>

[Art. 159.](#) § 1er. En cas de non-respect des dispositions prévues à l'article 146 de la présente ordonnance, la Région peut exiger le remboursement des aides allouées par ou en vertu du présent Code, en ce compris notamment la réduction du prix visée à l'article 146, § 1er, alinéa 2 et à l'article 147, alinéa 2 du présent Code. Le Gouvernement fixe les modalités de remboursement de ces aides. Si le remboursement ne se fait pas volontairement et dans les délais, une contrainte peut être décernée par le fonctionnaire désigné à cette fin par le Gouvernement. La contrainte est visée et rendue exécutoire par le fonctionnaire susmentionné.

§ 2. Suivant les modalités décidées par le Gouvernement, en cas de vente par le ménage ne respectant pas les dispositions prévues par le présent titre, le remboursement peut également consister en une ristourne à la personne de droit public concernée d'une fraction de la plus-value tirée de la revente.

TITRE VIII. - DES MOYENS D'ACTIONS

CHAPITRE 1er. - Des aides aux personnes physiques

Section 1re. - Des opérations subsidiables

[Art. 160.](#) La Région peut accorder aux ménages, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, une aide à l'acquisition d'un bien immeuble.

[Art. 161.](#) La Région peut accorder aux ménages, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, une aide à la construction.

Art. 162. § 1er. La Région peut accorder aux ménages, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, une aide à la rénovation.

§ 2. La Région peut accorder aux ménages, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, une aide à la réhabilitation des logements inoccupés, liée à une prise en gestion du bien par une agence immobilière sociale.

Art. 163. La Région peut accorder aux ménages, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, une aide à l'embellissement des façades.

Art. 164. La Région peut accorder aux ménages, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, une aide à la démolition.

Art. 165. La Région peut accorder aux ménages, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, une aide au déménagement et une intervention dans le loyer du nouveau logement.

Art. 166. La Région peut accorder aux ménages, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, une intervention dans le loyer.

Art. 167. Le Gouvernement arrêté les conditions d'accès ainsi que les modalités d'octroi des crédits et cautions destinés à la constitution de la garantie locative ainsi que les conditions de remboursement des crédits par les bénéficiaires ou des sommes payées à titre de caution par le Fonds.

Les crédits ou cautions destinés à la garantie locative sont consentis sans frais pour les bénéficiaires.

Section 2. - Des formes d'aides

Art. 168. Les aides peuvent être accordées sous forme :

- 1° de primes;
- 2° d'avances remboursables;
- 3° de subventions contribuant à la réduction de l'intérêt des crédits hypothécaires ou du coût des récits de cautionnement;
- 4° d'assurance contre la perte de revenus de ménages contractant un crédit hypothécaire;
- 5° de crédits ou de caution bancaire;
- 6° d'intervention dans le loyer.

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

Art. 169. § 1er. Le Gouvernement fixe les conditions d'octroi des aides en fonctions notamment des critères suivants :

- 1° le patrimoine immobilier de la personne ou du ménage demandeur;
- 2° l'occupation, la vente ou la location du logement;
- 3° l'état du bâtiment;
- 4° la nature et l'importance des travaux à réaliser, ainsi que leur coût;

5° le type de bail unissant le bailleur et le preneur, les normes de salubrité et d'habitabilité des logements pris en location et le montant des revenus dont peut disposer le candidat à l'aide.

§ 2. Il fixe le mode de calcul des aides en fonction notamment :

- 1° de la composition et de la typologie du ménage;
- 2° des revenus du ménage;
- 3° de la situation géographique du bien.

Art. 170. Le Gouvernement détermine dans quelles limites et à quelles conditions les personnes peuvent cumuler plusieurs aides. Le Gouvernement détermine également les règles de procédure relatives à l'octroi des aides visées aux articles 160 à 167.

CHAPITRE II. - Des aides aux personnes morales

Section 1re. - Des aides à l'équipement d'ensembles et logements

Sous-section 1re. - Des aides à l'équipement

Art. 171. § 1er. Lorsqu'une SISP, une commune, une association de communes, un centre public d'action sociale, ou une association de centres publics d'action sociale ou encore un acteur privé dûment agréé à cet effet, agissant soit seul, soit conjointement réalisent un ensemble de logements sociaux ou assimilés, ou encore des immeubles ou parties d'immeubles à caractère artisanal, commercial, communautaire ou de services qui seraient nécessaires au sein d'un tel ensemble, la Région peut prendre à sa charge :

1° le coût de tout ou partie de l'équipement en voirie, égouts, éclairage public, distribution d'eau, aménagement des abords communs des habitations, y compris les trottoirs;

2° le coût de tout ou partie d'autres équipements d'infrastructure communs ainsi que des installations, équipements et/ou constructions, à caractère artisanal, commercial, de services collectif et/ou socioculturel, pour autant que ces équipements, installations ou constructions constituent des parties intégrantes du groupe d'habitations.

§ 2. Les aides prévues au § 1er ne peuvent être cumulées avec l'octroi de subventions allouées sur la base de [¹ l'ordonnance organique du 6 octobre 2016 de la revitalisation urbaine]¹.

§ 3. La Région peut également prendre à sa charge, en tout ou partie, le coût de la rénovation ou de la reconstruction des équipements visés au § 1er.

(1)<ORD [2016-10-06/04](#), art. 74,2°, 003; En vigueur : 16-12-2016>

Art. 172. Si les organismes publics visés à l'article précédent exécutent eux-mêmes les équipements qui y sont indiqués, la Région peut en prendre en tout ou en partie le coût à sa charge, dans des conditions fixées par le Gouvernement.

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

Art. 173. La réalisation d'un ensemble de logements visés à l'article 171 consiste à :

- 1° construire un groupe d'au moins 20 habitations sociales ou assimilées, ou d'habitations moyennes. Le nombre minimal d'habitations dont doit se composer ce groupe est limité à 10 lorsqu'il s'agit de la finition ou de l'extension d'un noyau d'habitations existants;
- 2° assainir, améliorer ou adapter un groupe d'au moins 10 habitations dont l'infrastructure est inexistante ou insuffisante.

Art. 174. § 1er. Le Gouvernement fixe :

- 1° les conditions auxquelles doivent répondre les habitations construites ou à construire;
- 2° les conditions de vente, de location ou d'occupation;
- 3° les délais de réalisation de l'opération visée à la présente section.

§ 2. Le Gouvernement définit les conditions d'octroi de l'aide et les procédures à respecter lorsque les travaux sont effectués par les organismes publics.

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

- 1° du type de travaux réalisés;
- 2° de l'affectation des équipements.

§ 4. Le Gouvernement fixe le mode de calcul des remboursements imposés au bénéficiaire, en cas de non-respect des conditions d'octroi de l'aide, en tenant compte du délai durant lequel les conditions ont été respectées.

Art. 175. Les réseaux de voirie équipée, construits ou à construire, sont transférés gratuitement et dans l'état dans lequel ils se trouvent à la commune ou à la Région et sont incorporés dans la voirie communale.

Ce transfert s'opère à la date de la signature du procès-verbal de réception définitive authentifié par le Gouvernement.

Art. 176. § 1er. La Région peut, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, allouer aux SISP à la demande de la commune où est situé le bien, aux communes, aux centres publics d'aide sociale et aux associations de communes une aide pour l'acquisition ou l'expropriation ainsi que la démolition totale ou partielle d'habitations insalubres non améliorables, qu'il s'agisse de maisons isolées ou d'un ensemble, ou d'habitations ou d'immeubles non résidentiels, faisant partir d'un ensemble d'habitation non améliorables, insalubres en raison de leur environnement ou incompatibles avec un aménagement rationnel du territoire.

§ 2. Elle peut en outre leur allouer une aide destinée à l'acquisition ou à l'expropriation d'habitations salubres améliorables ou d'habitations salubres mais fonctionnellement inadaptées, ainsi qu'à leur assainissement, amélioration ou adaptation.

Art. 177. La Région peut, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, allouer aux communes et aux SISP à la demande de la commune où est situé le bien, une aide pour l'acquisition d'immeubles abandonnés appartenant à des personnes physiques ou morales, et qui sont destinés à être affectés après rénovation, principalement au logement.

Art. 178. La Région peut allouer, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, aux communes, aux C.P.A.S. et aux SISP à la demande de la commune où est situé le bien, une aide pour la rénovation d'immeubles isolés, insalubres ou fonctionnellement inadaptés et la démolition suivie de la reconstruction immédiate d'immeubles isolés souffrant d'insalubrité ou menaçant ruine, dont elles sont propriétaires.

Art. 179. Le Gouvernement détermine les règles de procédure relatives à l'octroi des aides visées aux articles 176 à 178.

Art. 180. Le Gouvernement fixe les conditions d'octroi des aides 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 ou de l'indemnité d'occupation, s'il s'agit d'une occupation précaire;
- 6° le bail ou la convention d'occupation précaire, et notamment les conditions relatives à la durée du contrat, à la durée des congés, aux charges, à la garantie locative, et aux sanctions, au besoin de dérogeant aux dispositions du Code civil en matière de bail de résidence principale;
- 7° l'acquisition par le locataire ou l'occupant de la propriété du bien qu'il loue ou qu'il occupe;
- 8° l'affectation du bien au logement, même en cas de transfert de propriété.

Art. 181. Le Gouvernement définit les travaux pour lesquels l'aide est accordée. Il fixe le mode de calcul de l'aide, en tenant compte de la destination du logement créé avec l'aide, de l'importance des travaux réalisés, de la valeur vénale du bâtiment fixée par le Gouvernement, après avis du comité d'acquisition d'immeubles dans le ressort duquel l'immeuble est situé ou de la localisation du bâtiment.

Art. 182. Les aides sont versées sous forme de subventions.

Art. 183. Le Gouvernement fixe le mode de calcul des remboursements imposés au bénéficiaire, en cas de non-respect des conditions d'octroi de l'aide, en tenant compte du délai durant lequel les conditions ont été respectées.

Section 2. - Des aides au bénéfice des agences immobilières sociales et des associations agréées par le Gouvernement

Art. 184. La Région peut accorder aux agences immobilières sociales et aux associations agréées par le Gouvernement, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, une aide à la rénovation et à l'embellissement des façades.

Art. 185. Les aides peuvent être accordées sous forme :

- 1° de primes;
- 2° d'avances remboursables.

Art. 186. § 1er. Le Gouvernement fixe les conditions d'octroi des aides en fonction notamment de l'état du bâtiment et de la nature et l'importance des travaux à réaliser, ainsi que leur coût.

§ 2. Il fixe le mode de calcul des aides en fonction notamment de la situation géographique du bien.

§ 3. Le Gouvernement détermine également les règles de procédure relatives à l'octroi des aides visées à l'article 184 du présent Code.

Section 3. - Des subsides au bénéfice d'associations oeuvrant à l'insertion par le logement

Art. 187. Aux conditions fixées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, la Région peut accorder un subside à une association agréée oeuvrant à l'insertion par le logement.

Le Gouvernement détermine également les conditions d'agrément et les règles de procédure relatives à l'octroi des subsides. Le Gouvernement peut élaborer des cahiers des charges définissant les missions à remplir par les associations agréés. Il détermine également les modes

d'évaluation annuelle de leur action.

Section 4.-. Des subsides à l'habitat solidaire et à l'habitat intergénérationnel

Art. 188. Aux conditions fixées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, la Région peut accorder, en vue de réaliser de l'habitat solidaire ou intergénérationnel, un subside à une agence immobilière sociale ou une association agréée oeuvrant à l'insertion par le logement ainsi qu'une association agréée ou à un groupement d'associations agréées oeuvrant à l'amélioration du logement, de l'habitat et à un programme de développement local intégré en matière de rénovation urbaine durable et à leur coordination.

Le Gouvernement détermine les règles de procédure relatives à l'octroi des subsides.

Section 5. - Des subsides aux associations oeuvrant à l'amélioration du logement, de l'habitat et à un programme de développement local intégré en matière de rénovation urbaine durable et à leur coordination

Art. 189. Aux conditions fixées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, la Région peut accorder un subside à une association agréée ou à un groupement d'associations agréées oeuvrant à l'amélioration du logement, de l'habitat et à un programme de développement local intégré en matière de rénovation urbaine durable et à leur coordination.

Le Gouvernement détermine les conditions d'agrément et les règles de procédure relatives à l'octroi des subsides.

CHAPITRE III. - Des sanctions

Art. 190. En cas de non-respect des conditions d'octroi des aides prévues aux chapitres Ier et II du présent titre, le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué à cette fin peut en réclamer le remboursement majoré d'une amende administrative, qui correspond à au moins 10 % du total du montant octroyé qui doit être remboursé, et à maximum 50 % de ce montant. Si les montants susmentionnés ne se sont pas payés volontairement et dans les délais fixés par le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué, une contrainte peut être décernée par le fonctionnaire désigné à cette fin par le Gouvernement. La contrainte est visée et rendue exécutoire par le fonctionnaire susmentionné.

TITRE IX. - L'HABITAT ITINERANT

Art. 191. § 1er. Le droit à un logement décent rappelé à l'article 3 n'exclut pas l'habitat itinérant.

Afin de rendre effectif pour ce type d'habitat le droit à un logement décent, le Gouvernement détermine par arrêté les exigences minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4 que doivent rencontrer spécifiquement l'habitat itinérant et les terrains mis à disposition de ce dernier par l'autorité publique. Il détermine également les critères du rattachement territorial des unités d'habitat itinérant à la Région.

§ 2. Les dispositions du Titre III ne s'appliquent pas à l'habitat itinérant, à l'exception de celles du chapitre Ier de ce titre.

§ 3. La mise à disposition du public d'unités d'habitat itinérant n'est du ressort ni des opérateurs immobiliers publics, ni des agences immobilières sociales.

§ 4. Les aides à l'acquisition, la location ou la rénovation à charge du budget de la Région ne

concernent pas l'habitat itinérant.

TITRE X. - DE L'EGALITE DE TRAITEMENT [¹ et de la lutte contre la discrimination]¹

(1)<ORD [2017-07-27/15](#), art. 6, 004; En vigueur : 01-01-2018>

CHAPITRE Ier. - Dispositions générales

Art. 192.Le présent titre a pour objectif de créer, dans l'accès au logement, un cadre général pour lutter contre la discrimination fondée sur le sexe, la prétendue race, la couleur, l'ascendance, la nationalité, l'origine nationale ou ethnique, l'âge, l'orientation sexuelle, l'état civil, la naissance, la fortune, la conviction religieuse ou philosophique, la conviction politique, la langue, l'état de santé [¹ ...]¹, un handicap, une caractéristique physique ou génétique ou l'origine [¹ et la condition]¹ sociale.

(1)<ORD [2018-12-21/73](#), art. 3, 009; En vigueur : 01-09-2019>

CHAPITRE II. - Définitions

Art. 193.Pour l'application du présent titre, il y a lieu d'entendre par :

1° critères protégés : le sexe, la prétendue race, la couleur, l'ascendance, la nationalité, l'origine nationale ou ethnique, l'âge, l'orientation sexuelle, l'état civil, la naissance, la fortune, la conviction religieuse ou philosophique, la conviction politique, la langue, l'état de santé [² ...]², un handicap, une caractéristique physique ou génétique, l'origine [² et la condition]² sociale [¹ et la conviction syndicale]¹;

2° distinction directe : la situation qui se produit lorsque sur la base de l'un des critères protégés, une personne est traitée de manière moins favorable qu'une autre personne ne l'est, ne l'a été ou ne le serait dans une situation comparable;

3° discrimination directe : distinction directe, fondée sur l'un des critères protégés, qui ne peut être justifiée sur la base des dispositions du chapitre III;

4° distinction indirecte : la situation qui se produit lorsqu'une disposition, un critère ou une pratique apparemment neutre est susceptible d'entraîner, par rapport à d'autres personnes, un désavantage particulier pour des personnes caractérisées par l'un des critères protégés;

5° discrimination indirecte : distinction indirecte fondée sur l'un des critères protégés, qui ne peut être justifiée sur la base des dispositions du chapitre III;

6° harcèlement : comportement indésirable qui est lié à l'un des critères protégés, et qui a pour objet ou pour effet de porter atteinte à la dignité de la personne et de créer un environnement intimidant, hostile, dégradant, humiliant ou offensant;

7° action positive : mesures spécifiques destinées à prévenir ou à compenser les désavantages liés à l'un des critères protégés, en vue de garantir une pleine égalité dans la pratique;

8° aménagements raisonnables : mesures appropriées, prises en fonction des besoins dans une situation concrète, pour permettre à une personne handicapée d'accéder, à un logement social ou moyen, sauf si ces mesures imposent à l'égard de la personne qui doit les adopter une charge disproportionnée. Cette charge n'est pas disproportionnée lorsqu'elle est compensée de façon suffisante par des mesures existantes dans le cadre de la politique publique menée concernant les personnes handicapées;

9° [¹ ...]¹

10° injonction de discriminer : tout comportement consistant à enjoindre à quiconque de pratiquer une discrimination, sur la base de l'un des critères protégés, à l'encontre d'une personne, d'un groupe, d'une communauté ou d'un de leurs membres;

11° groupements d'intérêts : les organisations, associations ou groupements visés à l'article 212.

(1)<ORD [2017-07-27/15](#), art. 7, 004; En vigueur : 01-01-2018>

(2)<ORD [2018-12-21/73](#), art. 4, 009; En vigueur : 01-09-2019>

CHAPITRE III. - Principe d'égalité de traitement et justification des distinctions

Art. 194. § 1er. Le principe de l'égalité de traitement, au sens du présent titre, implique l'absence de toute discrimination.

§ 2. [¹ Dans les matières qui relèvent du champ d'application de la présente ordonnance, toute forme de discrimination est interdite. Au sens du présent titre, la discrimination s'entend :

- 1° de la discrimination directe ;
- 2° de la discrimination indirecte ;
- 3° de l'injonction de discriminer ;
- 4° du harcèlement.]¹

(1)<ORD [2018-12-21/73](#), art. 5, 009; En vigueur : 01-09-2019>

Art. 195. Toute distinction directe fondée sur l'un des critères protégés constitue une discrimination directe, à moins que cette distinction directe ne soit objectivement justifiée par un but légitime et que les moyens de réaliser ce but soient appropriés et nécessaires.

Art. 196. [¹ Par dérogation à l'article 195]¹, toute distinction directe fondée sur une prétendue race, la couleur de peau, l'ascendance ou l'origine nationale ou ethnique, constitue une discrimination directe, sauf dans les hypothèses [¹ visées à l'article 198]¹.

(1)<ORD [2018-12-21/73](#), art. 6, 009; En vigueur : 01-09-2019>

Art. 197. Toute distinction indirecte fondée sur l'un des critères protégés constitue une discrimination indirecte,

- à moins que la disposition, le critère ou la pratique apparemment neutre qui est au fondement de cette distinction indirecte soit objectivement justifié par un but légitime et que les moyens de réaliser ce but soient appropriés et nécessaires; ou
- à moins que, en cas de distinction indirecte sur la base d'un handicap, il soit démontré qu'aucun aménagement raisonnable ne peut être mis en place.

Art. 198. § 1er. Sans préjudice du principe d'égalité de traitement, des mesures d'action positives peuvent être prises ou maintenues.

§ 2. Une mesure d'action positive ne peut être mise en oeuvre que moyennant le respect des conditions suivantes :

- il doit exister une inégalité manifeste;
- la disparition de cette inégalité doit être désignée comme un objectif à promouvoir;
- la mesure d'action positive doit être de nature temporaire, étant de nature à disparaître dès que l'objectif visé est atteint;
- la mesure d'action positive ne doit pas restreindre inutilement les droits d'autrui.

Art. 199. § 1er. Pour l'application du présent titre, une distinction directe fondée sur la grossesse, l'accouchement et la maternité est assimilée à une distinction directe fondée sur le sexe.

§ 2. Pour l'application du présent titre, une distinction directe fondée sur le changement de sexe est assimilée à une distinction directe fondée sur le sexe.

§ 3. Sans préjudice du principe d'égalité de traitement, les dispositions relatives à la protection de la grossesse et de la maternité ne s'analysent pas en une quelconque forme de discrimination, mais sont une condition pour la réalisation de l'égalité de traitement entre les hommes et les femmes.

CHAPITRE IV. - Champ d'application

Art. 200.^[1] [...] Le présent titre s'applique, entre autres, mais pas exclusivement :

- 1° aux conditions et aux critères relatifs à l'accès au logement;
- 2° à la présentation, l'information ou la publicité relative à l'accès au logement;
- 3° aux conditions d'obtention ou de délivrance de logement;
- 4° aux modalités d'octroi de logement.

[¹ ...]^[1]

(1)<ORD [2017-07-27/15](#), art. 8, 004; En vigueur : 01-01-2018>

CHAPITRE IV/1. [¹ - Principe de non-discrimination et justifications]^[1]

(1)<Inséré par ORD [2017-07-27/15](#), art. 9, 004; En vigueur : 01-01-2018>

Art. 200bis.^[1] - Dispositions générales

Sans préjudice des réglementations applicables aux opérateurs immobiliers publics et aux AIS, le bailleur choisit librement et sans discrimination son locataire [² et l'agent immobilier sélectionne librement et sans discrimination son locataire]^[2].

Le présent chapitre détermine les informations ainsi que les justificatifs qu'un bailleur est autorisé à requérir du candidat preneur sélectionné lors de la conclusion du contrat de bail.^[1]

(1)<Inséré par ORD [2017-07-27/15](#), art. 10, 004; En vigueur : 01-01-2018>

(2)<ORD [2018-12-21/73](#), art. 7, 009; En vigueur : 01-09-2019>

Art. 200ter. [¹ - Données exigibles du candidat preneur sélectionné

§ 1er. En vue de la rédaction et de la conclusion d'un contrat de bail, le bailleur peut recueillir, dans le respect des réglementations relatives à la protection de la vie privée, les données générales suivantes :

- 1° le nom et le prénom du ou des candidats preneurs ;
- 2° un moyen de communication avec le candidat preneur ;
- 3° tout document permettant d'attester l'identité du preneur et sa capacité de contracter ;
- 4° le nombre de personnes qui composent le ménage ;
- 5° le montant des ressources financières dont dispose le preneur ou son estimation.

§ 2. Le Gouvernement peut arrêter un document standardisé reprenant les informations pouvant être requises par le bailleur. Ce document reprend et précise au minimum le contenu et la forme des informations visées au paragraphe 1er. Le Gouvernement peut déterminer, après avis de la commission de la protection de la vie privée et du Centre interfédéral pour l'égalité des chances, d'autres informations pouvant être recueillies par le bailleur ainsi que leur contenu et leur forme.

§ 3. Ni l'origine ni la nature des ressources ne peuvent être prises en considération par le bailleur pour refuser un logement.^[1]

(1)<Inséré par ORD [2017-07-27/15](#), art. 11, 004; En vigueur : 01-01-2018>

[Art. 200quater.](#) [¹ Le candidat preneur sélectionné peut exiger une visite du bien. Celle-ci se tient à une date convenue entre les parties.]¹

(1)<Inséré par ORD [2017-07-27/15](#), art. 12, 004; En vigueur : 01-01-2018>

[Art. 200quinquies.](#) [¹ - Clause de sauvegarde

Une distinction directe ou indirecte fondée sur l'un des critères protégés ne s'analyse pas en une quelconque forme de discrimination prohibée par la présente ordonnance lorsque cette distinction directe ou indirecte est imposée par ou en vertu d'une loi, d'un décret ou d'une ordonnance.

L'alinéa 1er ne préjuge pas de la conformité des distinctions directes ou indirectes imposées par ou en vertu d'une loi, d'un décret ou d'une ordonnance avec la Constitution, le droit de l'Union européenne et le droit international en vigueur en Belgique.]¹

(1)<Inséré par ORD [2017-07-27/15](#), art. 13, 004; En vigueur : 01-01-2018>

CHAPITRE V. - Dispositifs de protection

[Art. 201.](#) § 1er. Lorsqu'une plainte est introduite par ou au bénéfice d'une personne en raison d'une violation du présent titre, celui ou celle contre qui la plainte est dirigée ne peut prendre une mesure préjudiciable à l'encontre de la personne concernée, sauf pour des raisons qui sont étrangères à cette plainte.

§ 2. Au sens du § 1er, il y a lieu d'entendre par plainte :

- une plainte motivée introduite par la personne concernée auprès de l'organisme contre lequel la plainte est dirigée, conformément aux procédures en vigueur;
- une plainte motivée introduite au bénéfice de la personne concernée par un groupement d'intérêts;
- une action en justice introduite par la personne concernée;
- une action en justice introduite au bénéfice de la personne concernée par un groupement d'intérêts.

La plainte motivée visée au § 2, alinéa 1er, premier et deuxième tirets, est datée, signée et notifiée par lettre recommandée à la poste, dans laquelle sont exposés les griefs adressés à l'auteur de la discrimination alléguée.

§ 3. Lorsqu'une mesure préjudiciable est adoptée vis-à-vis de la personne concernée dans un délai de douze mois suivant l'introduction de la plainte, il appartient à celui ou celle contre qui la plainte est dirigée de prouver que la mesure préjudiciable a été adoptée pour des motifs qui sont étrangers à cette plainte.

Lorsqu'une action en justice a été introduite par ou au bénéfice de la personne concernée, le délai visé à l'alinéa 1er, est prolongé jusqu'à échéance d'un délai de trois mois suivant le jour où la décision intervenue est coulée en force de chose jugée.

§ 4. Lorsqu'il a été jugé qu'une mesure préjudiciable a été adoptée en contravention au § 1er, l'auteur de la mesure doit verser à la personne concernée des dommages et intérêts dont le montant correspond, au choix de cette personne, soit à l'indemnisation forfaitaire visée à l'article 202, soit au dommage que celle-ci a réellement subi. Dans ce dernier cas, il appartient

à la personne concernée de prouver l'étendue du préjudice qu'elle a subi.

§ 5. La protection visée dans le présent article est également d'application aux personnes qui interviennent comme témoins par le fait que, dans le cadre de l'instruction de la plainte visée au § 2, elles font connaître à la personne auprès de qui la plainte est introduite, dans un document daté et signé, les faits qu'elles ont elles-mêmes vus ou entendus et qui sont en relation avec la situation qui fait l'objet de la plainte ou par le fait qu'elles interviennent en tant que témoins en justice.

§ 6. A la demande de la partie défenderesse, le juge saisi de la demande visée au § 2 peut décider d'abréger les délais visés au § 3.

Art. 202. § 1er. En cas de discrimination, sans préjudice des articles 205 et suivants, la victime peut réclamer une indemnisation de son préjudice en application du droit de la responsabilité contractuelle ou extra-contractuelle.

La personne qui a contrevenu à l'interdiction de la discrimination doit verser à la victime une indemnité correspondant, selon le choix de la victime, soit à une somme forfaitaire fixée conformément au § 2, soit au dommage réellement subi par la victime. Dans ce dernier cas, la victime doit prouver l'étendue du préjudice par elle subit.

§ 2. L'indemnisation forfaitaire du préjudice moral visée au § 1er est fixée à un montant de 650 euros; ce montant est porté à 1.300 euros dans le cas où le contrevenant ne peut démontrer que le traitement litigieux défavorable ou désavantageux aurait également été adopté en l'absence de discrimination, ou en raison d'autres circonstances, telles que la gravité particulière du préjudice moral subi.

§ 3. Les montants visés au § 2 sont indexés chaque année au 1er janvier compte tenu de l'indice des prix à la consommation du mois de novembre, en application de la formule d'indexation suivante : le nouveau montant est égal au montant de base, multiplié par le nouvel indice et divisé par l'indice de départ. L'indice de départ est celui du mois de novembre 2008.

Art. 203. Le juge peut, à la demande de la victime de la discrimination, de l'un des groupements d'intérêts, ou du ministère public condamner au paiement d'une astreinte l'auteur de la discrimination pour le cas où il ne serait pas mis fin à celle-ci. Le juge statue conformément aux articles 1385/2 à 1385/9 du Code judiciaire.

Art. 204. § 1er. A la demande de la victime de la discrimination, de l'un des groupements d'intérêts ou du ministère public, le président du tribunal compétent constate l'existence et ordonne la cessation d'un acte, même pénalement réprimé, constituant un manquement aux dispositions du présent titre.

Le président du tribunal peut ordonner la levée de la cessation dès qu'il est prouvé qu'il a été mis fin aux infractions.

§ 2. A la demande de la victime, le président du tribunal peut octroyer à celle-ci l'indemnisation forfaitaire visée à l'article 202, § 2.

§ 3. Le président du tribunal peut prescrire l'affichage de sa décision ou du résumé qu'il en rédige, pendant le délai qu'il détermine, aussi bien à l'extérieur qu'à l'intérieur des établissements du contrevenant ou des locaux lui appartenant, et ordonner la publication ou la diffusion de son jugement ou du résumé de celui-ci par la voie de journaux ou de toute autre manière, le tout aux frais du contrevenant.

Ces mesures de publicité ne peuvent être prescrites que si elles sont de nature à contribuer à la cessation de l'acte incriminé ou de ses effets.

§ 4. L'action fondée sur le § 1er est formée et instruite selon les formes du référé.

Elle peut être formée par requête, établie en quatre exemplaires et envoyée par lettre recommandée à la poste ou déposée au greffe de la juridiction compétente.

Sous peine de nullité, la requête contient :

- 1° l'indication des jours, mois et année;
- 2° les noms, prénoms, profession et domicile du requérant;
- 3° les nom et adresse de la personne physique ou morale contre laquelle la demande est formée;
- 4° l'objet et l'exposé des moyens de la demande.

Le greffier du tribunal avertit sans délai la partie adverse par pli judiciaire, auquel est joint un exemplaire de la requête, et l'invite à comparaître au plus tôt trois jours, au plus tard huit jours après l'envoi du pli judiciaire.

Il est statué sur l'action nonobstant toute poursuite exercée en raison des mêmes faits devant toute juridiction pénale.

Lorsque les faits soumis au juge pénal font l'objet d'une action en cessation, il ne peut être statué sur l'action pénale qu'après qu'une décision coulée en force de chose jugée ait été rendue relativement à l'action en cessation. La prescription de l'action publique est suspendue pendant la surséance.

Le jugement est exécutoire par provision, nonobstant tout recours et sans caution. Il est communiqué par le greffier de la juridiction, sans délai, à toutes les parties et au procureur du Roi.

§ 5. Les dispositions du présent article ne portent pas préjudice aux compétences du Conseil d'Etat, telles que définies par les lois coordonnées du 12 janvier 1973 sur le Conseil d'Etat.

[¹ § 6. Toutes clauses reprises dans un contrat de bail ou dans un pacte de colocation ne respectant pas le principe d'égalité de traitement précité sont réputées non écrites.]¹

(1)<ORD [2017-07-27/15](#), art. 14, 004; En vigueur : 01-01-2018>

CHAPITRE VI. - Dispositions pénales

Art. 205. Pour l'application du présent chapitre, la discrimination s'entend de toute forme de discrimination directe intentionnelle, de discrimination indirecte intentionnelle, d'injonction de discriminer ou de harcèlement, fondée sur un [¹ ou plusieurs critères protégés individuels ou attribués par association]¹.

(1)<ORD [2018-12-21/73](#), art. 8, 009; En vigueur : 01-09-2019>

Art. 206. § 1er. Est puni d'un emprisonnement d'un mois à un an et d'une amende de cinquante euros à mille euros, ou de l'une de ces peines seulement :

- 1° quiconque, dans l'une des circonstances visées à l'article 444 du Code pénal, incite à la discrimination à l'égard d'une personne, en raison de l'un des critères protégés;
- 2° quiconque, dans l'une des circonstances visées à l'article 444 du Code pénal, incite à la haine ou à la violence à l'égard d'une personne, en raison de l'un des critères protégés;
- 3° quiconque, dans l'une des circonstances visées à l'article 444 du Code pénal, incite à la discrimination ou à la ségrégation à l'égard d'un groupe, d'une communauté ou de leurs membres, en raison de l'un des critères protégés;
- 4° quiconque, dans l'une des circonstances visées à l'article 444 du Code pénal, incite à la haine ou à la violence à l'égard d'un groupe, d'une communauté ou de leurs membres, en raison de l'un des critères protégés.

§ 2. Quiconque, dans l'une des circonstances indiquées à l'article 444 du Code pénal, diffuse des idées fondées sur la supériorité ou la haine raciale, est puni d'un emprisonnement d'un mois à un an et d'une amende de cinquante euros à mille euros, ou de l'une de ces peines seulement.

§ 3. Est puni d'un emprisonnement d'un mois à un an et d'une amende de cinquante euros à mille euros, ou de l'une de ces peines seulement, quiconque fait partie d'un groupement ou d'une association qui, de manière manifeste et répétée, prône la discrimination ou la ségrégation fondée sur la nationalité, une prétendue race, la couleur de peau, l'ascendance ou l'origine nationale ou ethnique, dans les circonstances indiquées à l'article 444 du Code pénal, ou lui prête son concours.

Art. 207. Est puni d'un emprisonnement de deux mois à deux ans, tout fonctionnaire ou officier public, tout agent de l'autorité ou de la force publique qui, dans l'exercice de ses fonctions, commet une discrimination à l'égard d'une personne en raison de l'un des critères protégés.

Les mêmes peines sont applicables lorsque les faits sont commis à l'égard d'un groupe, d'une communauté et de leurs membres, en raison de l'un des critères protégés.

Si l'inculpé justifie qu'il a agi par ordre de ses supérieurs pour des objets du ressort de ceux-ci et sur lesquels il leur était dû obéissance hiérarchique, les peines sont appliquées seulement aux supérieurs qui ont donné l'ordre.

Si les fonctionnaires ou officiers publics prévenus d'avoir ordonné, autorisé ou facilité les actes arbitraires susmentionnés prétendent que leur signature a été surprise, ils sont tenus conformément à l'article 29 du Code d'instruction criminelle, d'en donner avis sur-le-champ au procureur du Roi compétent, et de transmettre à ce magistrat tous les renseignements, procès-verbaux et actes qui y sont relatifs.

Si l'un des actes arbitraires susmentionnés est commis au moyen de la fausse signature d'un fonctionnaire public, les auteurs du faux et ceux qui, méchamment ou frauduleusement, en font usage sont punis de la réclusion de dix ans à quinze ans.

Art. 208. Sont punis d'un emprisonnement d'un mois à un an et d'une amende de cinquante euros à mille euros, ou de l'une de ces peines seulement, ceux qui ne se conforment pas à un jugement ou un arrêt rendu en vertu de l'article 204 à la suite d'une action en cessation.

Art. 209. Toutes les dispositions du livre premier du Code pénal, sans exceptions du chapitre VII et de l'article 85, sont applicables aux infractions visées au présent titre.

CHAPITRE VII. - Charge de la preuve

Art. 210. Les dispositions du présent chapitre sont applicables à toutes les procédures juridictionnelles, à l'exception des procédures pénales.

Art. 211. § 1er. Lorsqu'une personne qui s'estime victime d'une discrimination ou l'un des groupements d'intérêts invoque devant la juridiction compétente des faits qui permettent de présumer l'existence d'une discrimination fondée sur l'un des critères protégés, il incombe au défendeur de prouver qu'il n'y a pas eu de discrimination.

§ 2. Par faits qui permettent de présumer l'existence d'une discrimination directe fondée sur un [¹ ou plusieurs critères protégés individuels ou attribués par association]¹, sont compris, entre autres, mais pas exclusivement :

1° les éléments qui révèlent une certaine récurrence de traitement défavorable à l'égard de personnes partageant un [¹ ou plusieurs critères protégés individuels ou attribués par association]¹; ou

2° les éléments qui révèlent que la situation de la victime du traitement plus défavorable est comparable avec la situation de la personne de référence.

[¹ 3° les résultats des tests de discrimination réalisés, conformément à l'article 214bis, § 1er,

alinéa 2, 1° et 2°, et § 3, 1°.]¹

§ 3. Par faits qui permettent de présumer l'existence d'une discrimination indirecte fondée sur un [¹ ou plusieurs critères protégés individuels ou attribués par association]¹, sont compris, entre autres, mais pas exclusivement :

1° des statistiques générales concernant la situation du groupe dont la victime de la discrimination fait partie ou des faits de connaissance générale; ou

2° l'utilisation d'un critère de distinction intrinsèquement suspect; ou

3° du matériel statistique élémentaire qui révèle un traitement défavorable.

[¹ 4° les résultats des tests de discrimination réalisés conformément à l'article 214bis, § 1er, alinéa 2, 1° et 2°, et § 3, 1°.]¹

[¹ § 4. Sans préjudice de l'article 214bis, § 1er, alinéa 2, les tests de discrimination sont réalisés :

1° soit par la victime elle-même ;

2° soit en soutien d'une victime par toute personne agissant à la demande de la victime pour compléter le test de discrimination, ou par les organismes visés à l'article 214 ou tout établissement d'utilité publique, toute organisation et toute association jouissant de la personnalité juridique depuis au moins trois ans à la date des faits, ayant dans son objet social la défense des droits de l'homme et la lutte contre les discriminations.

Le Gouvernement peut compléter et préciser la liste des acteurs autorisés à pratiquer des tests de discrimination.

Lorsque le test est réalisé par un des acteurs visés à l'alinéa 1er, 1° et 2°, seul l'article 214bis, § 3, 1°, est d'application.]¹

(1)<ORD [2018-12-21/73](#), art. 9, 009; En vigueur : 01-09-2019>

CHAPITRE VIII. - Instances compétentes

Art. 212. Peuvent ester en justice dans les litiges auxquels l'application du présent titre donnerait lieu, lorsqu'un préjudice est porté aux fins statutaires qu'ils se sont donné pour mission de poursuivre :

1° tout établissement d'utilité publique et toute association, jouissant de la personnalité juridique depuis au moins trois ans à la date des faits, et se proposant par ses statuts de défendre les droits de l'homme ou de combattre la discrimination;

2° les organisations représentatives des travailleurs et des employeurs, visées à l'article 3 de la loi du 5 décembre 1968 sur les conventions collectives de travail et les commissions paritaires;

3° les organisations représentatives au sens de la loi du 19 décembre 1974 organisant les relations entre les autorités publiques et les syndicats des agents relevant de ces autorités;

4° les organisations syndicales représentatives au sein de l'organe de concertation syndicale désigné pour les administrations, services ou institutions pour lesquels la loi du 19 décembre 1974 réglant les relations entre les autorités publiques et les syndicats des agents relevant de ces autorités n'est pas d'application;

5° les organisations représentatives des travailleurs indépendants.

Art. 213. Lorsque la victime de la discrimination est une personne physique ou une personne morale identifiée, l'action des groupements d'intérêts ne sera recevable que s'ils prouvent qu'ils ont reçu l'accord de la victime.

CHAPITRE IX. - Promotion de l'égalité de traitement

Art. 214. Le Gouvernement désigne un ou plusieurs organismes dont la mission consiste à

promouvoir l'égalité de traitement.

Cet/ces organisme(s) est/sont compétent(s) pour :

- 1° l'aide aux victimes de discrimination en les accompagnant dans les procédures de recours;
- 2° la rédaction de rapports, d'études et de recommandations portant sur tous les aspects en rapport avec la discrimination.

CHAPITRE X. [¹ Des tests de discrimination]¹

(1)<Inséré par ORD [2018-12-21/73](#), art. 10, 009; En vigueur : 01-09-2019>

Art. 214bis. [¹ § 1er. Sans préjudice des articles 6 et 20, le Service d'inspection régionale du Service public régional de Bruxelles a pour mission de contrôler le respect des obligations prévues par ou en vertu des articles 194, 200bis et 200ter, §§ 1er et 3.

Les agents du Service d'inspection régionale ont qualité pour rechercher et constater par procès-verbal, faisant foi jusqu'à preuve du contraire, les infractions aux articles précités. Ils peuvent, dans l'exercice de leur mission, réaliser des tests de discrimination en matière d'accès au logement qui peuvent avoir les formes suivantes :

1° le test de situation qui permet d'identifier de manière contrôlée une éventuelle différence de traitement fondée sur un critère protégé tel que visé à l'article 193 ; deux sujets ou plus, réels ou fictifs, présentant des profils similaires qui ne diffèrent significativement que par le critère à tester, manifestent leur intérêt ou présentent leur candidature auprès d'un propriétaire ou d'un agent immobilier, à la suite de quoi les réponses sont comparées, en vue de vérifier leur conformité à la législation ;

2° le client mystère est un client ou un candidat réel ou fictif qui présente une demande à un propriétaire ou à un agent immobilier en vue de vérifier la conformité au droit de la réponse donnée.

§ 2. Lorsque le test de discrimination est réalisé par les agents du Service d'inspection régionale, ceux-ci peuvent utiliser une identité d'emprunt sans devoir se justifier de leurs fonctions ou du fait que les constatations faites à cette occasion peuvent être utilisées pour vérifier le bon respect des articles 194, 200bis et 200ter, §§ 1er et 3.

§ 3. Le test de discrimination répond aux conditions cumulatives suivantes :

1° il ne peut pas avoir un caractère provoquant :

a) il doit se borner à créer l'occasion de mettre à jour une pratique discriminatoire en reproduisant, sans excès, un processus de transmission d'informations à de potentiels locataires, de sélection de locataires et de conclusion de contrat de bail ;

b) il ne peut pas avoir pour effet de créer ou de renforcer une pratique discriminatoire alors que la personne soumise au test de discrimination n'avait aucune intention en la matière ;

2° il n'est utilisé qu'à la suite de plaintes ou de signalements ;

3° il n'est utilisé que sur la base d'indices sérieux de pratiques susceptibles d'être qualifiées de discrimination directe ou indirecte pouvant donner lieu à une sanction en application de l'article 214ter.

§ 4. Le test de discrimination réalisé conformément à la présente disposition, s'il est positif, est constitutif d'un fait permettant de présumer l'existence d'une discrimination directe ou indirecte susceptible de sanction en application de l'article 214ter.

§ 5. Si le test de discrimination est positif, le Service d'inspection régionale procède à des auditions conformément à l'article 214ter, § 3.

§ 6. L'ensemble des actions réalisées lors du test de discrimination et ses résultats sont consignés dans un rapport.

Ce rapport contient a minima le procès-verbal de l'audition visée au paragraphe 5, le cas

échéant les raisons qui justifient l'accomplissement d'infractions absolument nécessaires à l'exercice et à la finalité des missions.]¹

(1)<Inséré par ORD [2018-12-21/73](#), art. 11, 009; En vigueur : 01-09-2019>

Art. 214ter. [¹ § 1er. Lorsqu'une discrimination est constatée par le Service d'inspection régionale ou lorsque ce dernier réalise un test de discrimination révélateur d'une discrimination directe ou indirecte en application de l'article 214bis, le procès-verbal constatant une infraction visée aux articles 194, 200bis et 200ter, §§ 1er et 3, et reprenant les informations visées à l'article 214bis, § 6, est transmis au procureur du Roi selon les formes et délais prévus par le Gouvernement.

Le procureur du Roi notifie au fonctionnaire dirigeant du Service d'inspection régionale sa décision de poursuivre ou de ne pas poursuivre l'auteur présumé d'une infraction aux articles 194, 200bis et 200ter, §§ 1er et 3, dans le délai prévu par le Gouvernement.

La décision du procureur du Roi de poursuivre le contrevenant exclut l'application d'une amende administrative alternative.

La décision du procureur du Roi de ne pas poursuivre le contrevenant ou l'absence de décision dans le délai imparti en vertu de l'alinéa 1er permet l'application d'une amende administrative alternative.

§ 2. Le montant de l'amende administrative s'élève entre 125 euros et 6.200 euros. Ce montant varie en fonction du nombre de critères protégés, tels que définis à l'article 193, 1^o, sur lesquels sont fondés la discrimination.

Ce montant peut être réduit en dessous du minimum légal en cas de circonstances atténuantes.

En cas de récidive de la part du même contrevenant dans les cinq ans qui suivent une décision infligeant une telle amende administrative, les montants visés à l'alinéa précédent peuvent être doublés.

§ 3. Avant l'envoi au procureur du Roi du procès-verbal visé au paragraphe 1er, le contrevenant mis en cause est entendu par le fonctionnaire dirigeant du Service d'inspection régionale ou par l'agent qu'il délègue à cette fin.

La personne auditionnée peut être accompagnée de la personne de son choix lors de ces auditions.

Le fonctionnaire dirigeant du Service d'inspection régionale peut décider, le cas échéant, à la suite de l'audition, de poursuivre ou non la procédure.

Le Gouvernement précise les modalités organisationnelles relatives à l'audition.

§ 4. Sur proposition du fonctionnaire dirigeant du Service d'inspection régionale, le montant de l'amende administrative peut être réduit de moitié moyennant le suivi d'une formation en lien avec la lutte contre la discrimination dans l'accès au logement et dont le contenu a été préalablement validé par le fonctionnaire dirigeant.

Lorsque le contrevenant est une personne morale, exerçant une activité d'agence immobilière, tous les membres du personnel en relation avec la clientèle sont tenus de suivre la formation, sauf décision contraire du fonctionnaire dirigeant du Service d'inspection régionale.

§ 5. Le contrevenant peut introduire un recours suspensif devant le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué selon la procédure et les modalités prévues par le Gouvernement. En cas d'audition, le délai pour statuer est prorogé de trente jours. A défaut de décision dans les délais requis, la décision infligeant une amende administrative est infirmée.

§ 6. Les modalités de perception de l'amende administrative alternative sont établies par le Gouvernement.

§ 7. Le paiement de l'amende administrative éteint l'action publique.

§ 8. Les décimes additionnels visés à l'article 1er, alinéa 1er, de la loi du 5 mars 1952 relative aux décimes additionnels sur les amendes pénales sont également applicables aux amendes administratives.]¹

(1)<Inséré par ORD [2018-12-21/73](#), art. 12, 009; En vigueur : 01-09-2019>

[Art. 214quater.](#) [¹ Sont exemptés de peine, les agents du service visé à l'article 214bis, § 1er, qui commettent, en application des articles 214bis et 214ter, des infractions absolument nécessaires à l'exercice et à la finalité de leurs missions.]¹

(1)<Inséré par ORD [2018-12-21/73](#), art. 13, 009; En vigueur : 01-09-2019>

[Art. 214quinquies.](#) [¹ Les amendes administratives perçues en application de l'article 214ter sont affectées au crédit du Fonds budgétaire régional de Solidarité visé à l'article 11.]¹

(1)<Inséré par ORD [2018-12-21/73](#), art. 14, 009; En vigueur : 01-09-2019>

[TITRE XI.](#) [¹ - Des baux d'habitation]¹

(1)<Inséré par ORD [2017-07-27/15](#), art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

[CHAPITRE Ier.](#) [¹ - Dispositions générales]¹

(1)<Inséré par ORD [2017-07-27/15](#), art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

[Art. 215.](#) [¹ - Champ d'application

Sans préjudice du titre IV et des compétences des organismes qui y sont visés, le présent titre s'applique aux baux d'habitation.]¹

(1)<Inséré par ORD [2017-07-27/15](#), art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

[Art. 216.](#) [¹ - Caractère des dispositions

Sauf si elles en disposent autrement, les règles du présent titre sont impératives.]¹

(1)<Inséré par ORD [2017-07-27/15](#), art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

[CHAPITRE II.](#) [¹ - Règles communes à tous les baux d'habitation]¹

(1)<Inséré par ORD [2017-07-27/15](#), art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

[Section 1re.](#) [¹ - Information précontractuelle et forme du bail d'habitation]¹

(1)<Inséré par ORD [2017-07-27/15](#), art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

Art. 217. ^[1] - Information précontractuelle

§ 1er. Indépendamment de toute autre information requise par des dispositions légales particulières, le bailleur communique au preneur, préalablement et au plus tard à la conclusion du bail, les informations minimales suivantes :

1° la description du logement ;

2° le loyer, ne pouvant en aucun cas englober le montant des charges privatives ou communes

;

3° l'indication de l'existence ou non de compteurs individuels pour l'eau, le gaz et l'électricité

;

4° l'énumération et l'estimation du montant des charges afférentes aux parties privatives et/ou communes qui seront portées en compte au locataire, en mentionnant si les montants réclamés au titre de charges le seront sur la base des frais réels (éventuellement avec versement de provisions périodiques) ou sur la base d'un forfait (préssumé couvrir le montant des charges). Il sera également spécifié leur mode de calcul ainsi que le nombre de quotités dans les copropriétés ;

5° le certificat de performance énergétique ;

6° le mode de gestion de l'immeuble.

Le Gouvernement peut préciser et compléter ces informations et arrêter un document standardisé reprenant le contenu et la forme des informations devant être communiquées par le bailleur.

§ 2. En cas de manquement fautif par le bailleur à son obligation d'information précontractuelle, le preneur peut, si cette absence d'information lui cause un préjudice et en fonction de la gravité du manquement, solliciter la résolution du bail, le cas échéant assortie de dommages et intérêts, ou une indemnité.

Sans préjudice de toute autre sanction en application du droit commun, le juge qui constate que le bailleur a sciemment omis de communiquer une information complète et exacte quant aux charges communes, limite le montant des charges dues par le preneur à celui communiqué avant la conclusion du bail.

Toute mise en location d'un bien affecté à l'habitation au sens large implique, dans toute communication publique ou officielle, que figurent les informations visées au paragraphe 1er. Tout non-respect par le bailleur ou son mandataire de la présente obligation pourra justifier le paiement d'une amende administrative fixée entre 50 et 200 euros. Les communes, en tant qu'autorités décentralisées, peuvent constater, poursuivre et sanctionner les manquements aux obligations du présent article. La commune compétente est celle où le bien est situé. Ces manquements sont constatés, poursuivis et sanctionnés selon les formes, délais et procédures visés à l'article 119bis de la Nouvelle loi communale, à l'exception du paragraphe 5. Chaque année, le Gouvernement peut indexer les montants susmentionnés.

§ 3. Le preneur qui communique au bailleur des informations erronées, notamment celles visées à l'article 200ter, s'expose aux sanctions prévues par le Code civil.]¹

(1)<Inséré par ORD [2017-07-27/15](#), art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

Art. 218. ^[1] - Forme du bail

§ 1er. Tout bail entrant dans le champ d'application du présent titre doit être établi dans un écrit qui devra au moins contenir, indépendamment de toutes autres modalités :

1° l'identité complète de toutes les parties contractantes ;

2° la date de prise de cours du bail ;
3° la désignation de tous les locaux et parties d'immeuble couvrant l'objet du bail ;
4° le montant du loyer, ne pouvant en aucun cas englober le montant des charges privatives ou communes ;
5° l'énumération et l'estimation du montant des charges afférentes aux parties privatives et/ou communes qui seront portées en compte au locataire, en mentionnant si les montants réclamés au titre de charges le seront sur la base des frais réels (éventuellement avec versement de provisions périodiques) ou sur la base d'un forfait (préssumé couvrir le montant des charges). Il sera également spécifié leur mode de calcul ainsi que le nombre de quotités dans les copropriétés ;
6° l'indication de l'existence ou non de compteurs individuels pour l'eau, le gaz et l'électricité et, le cas échéant, l'indication des numéros de compteurs ainsi que des codes EAN ou de tout autre code d'identification.

§ 2. La partie contractante la plus diligente pourra, faute d'exécution dans les huit jours d'une mise en demeure signifiée par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier, contraindre l'autre partie par voie procédurale s'il y échet à dresser, compléter ou signer une convention écrite selon le paragraphe 1er et requérir si besoin que le jugement vaudra bail écrit.

Le juge est tenu par le contenu prouvé du bail verbal liant les parties.

§ 3. Les baux oraux conclus avant l'entrée en vigueur du présent article sont soumis aux paragraphes 1er et 2.

§ 4. Le Gouvernement arrête un modèle-type de bail à valeur indicative.

§ 5. Le Gouvernement rédige une annexe contenant une explication des dispositions légales relatives aux éléments suivants :

1° les dispositions adoptées en matière de normes de salubrité, de sécurité et d'équipement des logements et leur contenu détaillé ;
2° une explication sur la nature d'une règle impérative ;
3° les dispositions relatives au bail écrit, à son enregistrement et à la gratuité de l'enregistrement ;
4° la durée du bail ;
5° les possibilités de révision du loyer ;
6° l'indexation ;
7° les charges ;
8° les règles établies en matière de réparations locatives ;
9° les possibilités de mettre fin au bail et les dispositions y afférentes ;
10° les dispositions liées au changement de propriétaire ;
11° les possibilités pour les parties de recourir, préalablement à la saisine d'une juridiction, à des processus de règlements alternatifs de leur différend tels que la médiation, l'arbitrage ou la conciliation.

Cette annexe sera obligatoirement jointe aux contrats de bail conclus après l'entrée en vigueur du présent article.¹

(1)<Inséré par ORD [2017-07-27/15](#), art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

Section 2. [¹ - Etat du bien loué]¹

(1)<Inséré par ORD [2017-07-27/15](#), art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

Art. 219.^[1] - Etat du bien loué

§ 1er. Le bailleur est tenu de délivrer le bien loué en bon état de réparations de toute espèce.

§ 2. Le bien loué doit répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements visées à l'article 4 ou arrêtées en exécution de cette disposition sous peine des sanctions prévues aux articles 8 et 10.

Cette condition s'apprécie à tout moment.

§ 3. Sans préjudice des sanctions prévues aux articles 8 et 10, si les conditions du paragraphe 2 ne sont pas remplies, le preneur a le choix, lorsque la non-conformité ne lui est pas imputable, soit d'exiger l'exécution des travaux nécessaires pour mettre le bien loué en conformité aux exigences de ce paragraphe 2, soit de demander la résolution du contrat avec dommages et intérêts.

En attendant l'exécution des travaux, le juge peut accorder une diminution du loyer.

En cas de résolution du bail aux torts du bailleur, le juge peut inclure dans les éventuels dommages et intérêts dus au preneur, le montant des frais de relogement de celui-ci, tels que les frais de déménagement.

§ 4. Sans préjudice de tous dommages et intérêts à charge de l'une ou l'autre des parties, lorsqu'un logement est frappé d'une interdiction en application de l'article 8, le bail s'y rapportant conclu antérieurement à l'interdiction, est caduc de plein droit.

Sans préjudice de tous dommages et intérêts à charge du bailleur, si le bien est loué après avoir été frappé d'une interdiction à la location en application de l'article 8 et sans que cette interdiction n'ait été levée, le bail est nul de plein droit.

Le bail n'est toutefois pas nul de plein droit si, à l'échéance du délai dans lequel le Service d'inspection régional ^[2] du Service public régional de Bruxelles^[2] doit se prononcer quant à la délivrance de l'attestation de contrôle de conformité, le bailleur a mis en demeure ce service de se prononcer dans un délai de six semaines minimum et que celui-ci n'a pas rendu sa décision au terme de ce délai.

En cas de caducité ou de nullité du bail, le juge peut inclure dans les dommages et intérêts éventuels dus au preneur, le montant des frais de relogement de celui-ci, tels que les frais de déménagement, pour autant que l'interdiction à la location soit due à une faute imputable au bailleur.

§ 5. Par dérogation au paragraphe 3, le juge civil prononce la nullité du bail conclu par un bailleur ayant, depuis moins de dix ans, encouru, en état de récidive, une condamnation en application du chapitre IIIquater du titre VIII du livre 2 du Code pénal si le bien ne respecte pas les normes visées au paragraphe 2.]¹

(1)<Inséré par ORD [2017-07-27/15](#), art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

(2)<ORD [2018-12-21/73](#), art. 2, 009; En vigueur : 01-09-2019>

Art. 220. ^[1] - Etat des lieux

§ 1er. Les articles 1730 et 1731 du Code civil sont applicables à tous les baux d'habitation y compris les baux de sous-location.

Conformément à l'article 1730, § 1er, du Code civil, les parties dressent un état des lieux d'entrée détaillé, contradictoirement et à frais communs, en ce compris en cas de sous-location. Si le logement est pourvu de compteurs individuels, les états des lieux d'entrée et de sortie comprendront le relevé des index de consommation ainsi que l'indication des numéros de compteurs ainsi que les codes EAN ou tout autre code d'identification des compteurs d'eau, de gaz et d'électricité.

§ 2. Le Gouvernement arrête un modèle-type d'état des lieux d'entrée à valeur indicative.

§ 3. Chaque partie peut requérir l'établissement d'un état des lieux de sortie contradictoire et à frais partagés.

Cet état des lieux est établi après la libération des lieux par le preneur et avant la remise des clés au bailleur.

A défaut d'accord des parties, le juge compétent, saisi avant la date de remise des clés, désigne un expert pour procéder à l'état des lieux. Le jugement est exécutoire nonobstant opposition et n'est pas susceptible d'appel.]¹

(1)<Inséré par ORD [2017-07-27/15](#), art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

Section 3. [¹ - Travaux, bail de rénovation, réparations et entretien]¹

(1)<Inséré par ORD [2017-07-27/15](#), art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

Art. 221. [¹ - Travaux en cours de bail

§ 1er. Sans préjudice de l'article 1724 du Code civil, et pour autant que le bail ait été conclu pour une durée prévue aux articles 237 et 239, le bailleur a le droit après avertissement du preneur par courrier recommandé au moins un mois l'avance, en cours de bail mais au maximum une fois par triennat, d'exécuter dans le bien loué tous travaux destinés à améliorer la performance énergétique du logement, pour autant que les travaux :

1° n'aient pas une durée supérieure à celle fixée par le Gouvernement, qui ne peut excéder soixante jours à compter du début des travaux ;

2° puissent être réalisés en site occupé ;

3° n'engendrent pas de réduction de jouissance du logement donné en location après les travaux ;

4° n'engendrent pas une réduction de jouissance déraisonnable du logement donné en location au cours des travaux ;

5° ne visent pas à mettre le bien en conformité avec les conditions de l'article 219.

§ 2. Nonobstant l'article 240, les parties peuvent convenir de façon expresse et au plus tard un mois avant l'exécution de travaux visés au paragraphe 1er ou de travaux destinés à adapter le logement à une situation d'handicap ou de perte d'autonomie du preneur, que ceux-ci donneront lieu à une augmentation du loyer.

Cette augmentation est proportionnée au coût réel des travaux réalisés, à l'amélioration de la performance énergétique ou à l'ampleur de l'adaptation du logement à la situation de handicap ou de perte d'autonomie.

§ 3. Si la durée des travaux excède celle fixée par le Gouvernement en application du paragraphe 1er, 1°, le bailleur devra accorder au preneur une diminution de loyer à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé et également de la perte de jouissance raisonnable.]¹

(1)<Inséré par ORD [2017-07-27/15](#), art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

Art. 222. [¹ Bail de rénovation

§ 1er. A condition que le bail soit conclu pour une durée qui n'est pas inférieure à 3 ans, les parties peuvent convenir par écrit à tout moment, que le preneur s'engage à réaliser à ses frais, dans le bien loué, des travaux déterminés, qui incombent au bailleur.

Le bail ou un avenant à celui-ci, conclu préalablement aux travaux, détermine avec précision :

1° le descriptif des travaux ;

2° la date de démarrage du chantier, qui doit être fixée dans un délai raisonnable ;
3° le délai d'exécution, qui ne peut être inférieur à celui raisonnablement nécessaire ni supérieur à douze mois.

Les travaux et leur délai d'exécution doivent être décrits par écrit et avec précision dans le bail ou un avenant à celui-ci, préalablement aux travaux. Le début de ces travaux doit être fixé dans un délai raisonnable, étant entendu que cette durée ne peut être inférieure à celle qui est raisonnablement nécessaire pour les effectuer ni supérieure à douze mois.

§ 2. Les parties peuvent, à l'occasion d'un bail de rénovation, déroger aux dispositions de l'article 219, § 2, et de l'article 4 :

1° si le bien n'est pas occupé jusqu'à la fin de l'exécution des travaux ;

2° si le bien est occupé pendant les travaux, dans les conditions et limites prévues par un arrêté du Gouvernement qui détermine notamment les travaux qui peuvent faire l'objet d'un bail de rénovation. L'usage de cette dérogation ne peut porter que sur des non-conformités susceptibles d'être effectivement résolues.

Aucun loyer ne peut être exigé pendant la durée des travaux.

§ 3. A la demande du bailleur, le preneur lui communique toutes pièces et documents nécessaires pour compléter le dossier d'intervention ultérieur.

§ 4. Le bail de rénovation est porté à la connaissance du Service d'inspection régionale, par le bailleur, de même que la date de la conclusion du contrat et du délai prévu pour l'exécution des travaux par le preneur. Le Service d'inspection régionale peut toujours contrôler le respect des exigences de salubrité, de sécurité et d'équipement.

§ 5. En contrepartie des travaux, le bailleur s'engage à renoncer, pendant une période déterminée postérieure à la fin des travaux et qui peut être supérieure à neuf années, à la faculté de mettre fin au bail ou à la faculté de demander la révision du loyer, ou s'engage à concéder au preneur une diminution ou une remise de loyer.

§ 6. Sur demande préalable adressée au preneur avec un préavis d'au moins trois jours, le bailleur a accès au bien loué avec le conseil technique de son choix en vue de contrôler l'exécution et l'avancement des travaux.

§ 7. A la demande de la partie la plus diligente, il est procédé à une réception contradictoire des travaux au terme de leur réalisation.

§ 8. Sans préjudice de toute autre sanction, en cas d'inexécution des travaux par le preneur dans le délai imparti ou de malfaçons affectant ces travaux, le bailleur peut solliciter du juge qu'il soit mis fin, totalement ou partiellement, aux contreparties visées au paragraphe 5.

En fonction de l'importance des travaux qui n'ont pas été réalisés, le bailleur peut, sans préjudice des éventuels dommages et intérêts, solliciter du juge le remboursement total ou partiel des loyers non perçus.¹

(1)<Inséré par ORD [2017-07-27/15](#), art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

[Art. 223.](#) ¹ - Réparations et entretien

§ 1er. Le preneur est tenu des réparations locatives, à l'exception de celles qui sont occasionnées par la vétusté ou la force majeure, et des travaux de menu entretien.

Les réparations locatives et de menu entretien sont celles désignées comme telles par l'usage des lieux.

§ 2. Le bailleur est tenu de toutes les autres réparations qui peuvent devenir nécessaires.

§ 3. Le Gouvernement établit une liste non limitative des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du preneur ou impérativement à charge du bailleur.¹

(1)<Inséré par ORD [2017-07-27/15](#), art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

Section 4. [¹ - Loyer, indexation et charges]¹

(1)<Inséré par ORD [2017-07-27/15](#), art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

Art. 224. [¹ - Indexation et révision des charges

§ 1er. Si elle n'a pas été exclue expressément, et à condition que le bail ait été conclu par écrit, l'adaptation du loyer au coût de la vie est due, une fois par année de location, à la date d'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, dans les conditions prévues à l'article 1728bis du Code civil. Cette adaptation ne s'opère qu'après que la partie intéressée en ait fait la demande écrite, et n'a d'effet pour le passé que pour les trois mois précédant celui de la demande.

§ 2. A tout moment, chacune des parties peut demander au juge la révision des frais et charges forfaitaires ou leur conversion en frais et charges réels. Le juge statue notamment sur la base de l'évolution des dépenses réelles.

Il décide la conversion si elle est possible.]¹

(1)<Inséré par ORD [2017-07-27/15](#), art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

Art. 225. [¹ - Grille indicative des loyers

Le Gouvernement arrête une grille indicative de référence des loyers à laquelle pourront se référer les parties, sans que cela ne constitue une contrainte supplémentaire pour le propriétaire.

Cette grille de loyers est construite sur la base de critères internes et externes au logement tels que sa localisation, son état, sa superficie habitable ou le nombre de pièces existantes. Le Gouvernement peut également prévoir que les loyers qui ressortent de cette grille soient majorés ou minorés en fonction d'autres critères comme la présence d'éléments de confort ou d'inconfort particulier. Elle est aisément accessible au public.]¹

(1)<Inséré par ORD [2017-07-27/15](#), art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

Section 5. [¹ - Précompte immobilier et frais du bail[00e2][0080][0087]]¹

(1)<Inséré par ORD [2017-07-27/15](#), art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

Art. 226. [¹ - Précompte immobilier

Le précompte immobilier afférent à l'immeuble loué ne peut être mis à charge du preneur d'un bail de résidence principale, d'un bail de logement étudiant ou d'un bail glissant.]¹

(1)<Inséré par ORD [2017-07-27/15](#), art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

Art. 227. [¹ - Enregistrement

L'obligation d'enregistrement du contrat de bail repose sur le bailleur. Les frais liés à un enregistrement tardif éventuel sont entièrement à sa charge.

Après la période de deux mois visée à l'article 32, 5°, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe et aussi longtemps que le contrat de bail n'est pas enregistré par le

bailleur, les délais du congé ainsi que les indemnités dues par le preneur au bailleur en application des articles 237, § 5, alinéas 1er et 2, 238, alinéas 3 et 4, et 256, § 2, alinéa 2, ne sont pas d'application, pour autant qu'une mise en demeure d'enregistrer le bail, adressée par le preneur au bailleur par voie recommandée, soit demeurée sans suite utile pendant un mois.]¹

(1)<Inséré par ORD [2017-07-27/15](#), art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

Art. 228. [¹ - Intervention d'un tiers à la location de l'immeuble

Est réputée non écrite toute clause qui met à charge du preneur les frais d'intervention d'un tiers relatifs à la location de l'immeuble, sauf si le preneur est le commanditaire de la mission d'intermédiation.]¹

(1)<Inséré par ORD [2017-07-27/15](#), art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

Section 6. [¹ - Aliénation du bien loué]¹

(1)<Inséré par ORD [2017-07-27/15](#), art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

Art. 229. [¹ Si le bail a date certaine antérieure à la date à laquelle l'aliénation du bien loué a acquis une date certaine, l'acquéreur à titre gratuit ou à titre onéreux est subrogé pour l'avenir aux droits et obligations du bailleur à la date du transfert du droit de propriété et de la jouissance du bien loué, même si le bail réserve la faculté d'expulsion en cas d'aliénation.

Nonobstant toute disposition légale contraire, cette subrogation, en dépit de toute faculté d'expulsion, a de même lieu lorsque le bail n'a pas date certaine antérieure à celle de l'aliénation, si le preneur occupe le bien loué depuis six mois au moins.

Dans ce cas, l'acquéreur peut cependant mettre fin au bail, à tout moment, pour les motifs et dans les conditions visées à l'article 237, §§ 2, 3 et 4, moyennant un congé de six mois notifié au preneur, à peine de déchéance, au plus tard dans les six mois qui suivent la date de la passation de l'acte authentique constatant la mutation de la propriété, sans qu'un congé puisse être notifié préalablement à cette date.]¹

(1)<Inséré par ORD [2017-07-27/15](#), art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

Section 7. [¹ - Cession et sous-location]¹

(1)<Inséré par ORD [2017-07-27/15](#), art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

Art. 230. [¹ - Cession et sous-location

§ 1er. Sans préjudice de l'article 260 et des articles 263 à 266, la cession du bail est interdite sauf accord écrit et préalable du bailleur. Dans ce cas, le cédant est déchargé de toute obligation future, sauf convention contraire, incluse dans l'accord sur la cession du bail.

§ 2. Le projet de cession est notifié par courrier recommandé par le preneur au bailleur. Il comprend toutes les données d'identification du cessionnaire, dans le respect de l'article 200ter, § 2.

Le bailleur communique son accord ou son refus sur la cession dans les trente jours de la

réception du projet.

Passé ce délai, la cession est réputée refusée.

§ 3. Préalablement à la cession, le cédant doit communiquer au cessionnaire copie du contrat de bail et de l'état des lieux d'entrée.

§ 4. Il est dressé un état des lieux de sortie intermédiaire avant la sortie du preneur cédant.

Cet état des lieux est dressé conformément à l'article 220, § 3.

Il est établi contradictoirement et en présence du preneur cessionnaire.

Les frais sont partagés entre les trois parties. Les dégâts constatés sont à la charge du preneur cédant.

L'état des lieux de sortie, joint à l'état des lieux initial, vaut état des lieux d'entrée à l'égard du preneur cessionnaire au sens de l'article 220, § 1er.

§ 5. Le preneur peut sous-louer le bien loué avec l'accord exprès ou tacite du bailleur.

Le projet de sous-location est notifié par courrier recommandé par le preneur au bailleur au moins quinze jours avant sa conclusion. Il comprend toutes les données d'identification du sous-locataire, dans le respect de l'article 200ter, § 2.

Par exception à l'alinéa 1er, le preneur qui affecte le bien loué à sa résidence principale ne peut sous-louer la totalité du bien.

Il peut sous-louer une partie de ce bien avec l'accord du bailleur et à condition que le reste du bien loué demeure affecté à sa résidence principale.

Toutefois, lorsque le preneur est une commune, un centre public d'action sociale, une association sans but lucratif ou une fondation soumis à la loi du 27 juin 1921 sur les associations sans but lucratif, les associations internationales sans but lucratif et les fondations, ou une société à finalité sociale, il peut sous-louer le bien, partiellement ou dans sa totalité, à une ou plusieurs personnes physiques, à condition que celles-ci soient des personnes démunies ou se trouvant dans une situation sociale difficile et qu'elles affectent exclusivement le bien à leur résidence principale, et pour autant que le bailleur ait donné son accord sur la possibilité de sous-louer le bien à cette fin. L'accord ultérieur du bailleur sur la sous-location n'est en ce cas plus requis.

Si le bien sous-loué est destiné à servir de résidence principale au sous-locataire, les droits et obligations du preneur et du sous-locataire sont, dans leurs rapports respectifs, déterminés par le chapitre III du présent titre, sous réserve des dispositions suivantes du présent paragraphe.

La durée de la sous-location ne peut excéder celle du bail principal restant à courir.

Le preneur doit préalablement informer le sous-locataire de sa qualité et de l'étendue de ses droits.

Lorsque le bailleur met fin au bail principal, le preneur est tenu de notifier une copie du congé au sous-locataire au plus tard le quinzième jour suivant la réception du congé en lui signifiant que la sous-location prendra fin à la même date que le bail principal.

Dans le cas d'un bail de résidence principale, lorsque le preneur met fin anticipativement au bail principal, il est tenu de donner au sous-locataire un congé de trois mois au moins, accompagné d'une copie du congé qu'il donne au bailleur et de payer au sous-locataire une indemnité équivalente à trois mois de loyer.

Les articles 250 à 252 ne sont pas applicables à la sous-location d'un bien dont le bail est soumis aux règles du bail de résidence principale.

§ 6. Le preneur répond seul vis-à-vis du bailleur et du sous-locataire ou du cessionnaire des conséquences qui résultent de l'inobservation des dispositions du présent article.]¹

(1)<Inséré par ORD [2017-07-27/15](#), art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

(1)<Inséré par ORD [2017-07-27/15](#), art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

Art. 231. [¹ - Prise de cours des congés

Dans tous les cas où un congé peut être donné à tout moment, le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le congé est donné.]¹

(1)<Inséré par ORD [2017-07-27/15](#), art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

Art. 231/1. [¹ Dispositions temporaires et exceptionnelles liées à la crise sanitaire causée par le Covid-19.

§ 1 Tous les délais de préavis en cours au 18 mars 2020 ou prenant cours à partir du 1er avril 2020 sont suspendus jusqu'au 18 mai 2020.

L'alinéa 1er du présent paragraphe n'est pas d'application si, durant la période de suspension, le locataire a pu déménager ou si le locataire et le bailleur ont trouvé un accord amiable.

§ 2. Les baux de logement " étudiants " visés au chapitre IV du présent titre et les baux de courte durée dont le preneur donne congé moyennant un préavis d'un mois conformément à l'article 238/1 sont exclus du champ d'application de l'alinéa 1er du premier alinéa du paragraphe 1.]¹

(1)<Inséré par ARR [2020-05-14/10](#), art. 2, 010; En vigueur : 18-03-2020>

Section 9. [¹ - Inexécution du bail et litiges]¹

(1)<Inséré par ORD [2017-07-27/15](#), art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

Art. 232. [¹ - Régime des obligations du bail au décès du preneur

Par dérogation à l'article 1742 du Code civil, en cas de décès du preneur, si le logement est inoccupé après ce décès par les membres du ménage du preneur et si le loyer et/ou les charges demeurent impayés pendant une durée de deux mois prenant cours au décès, le bailleur peut considérer le bail comme résilié sans préavis ni indemnité.

Le bailleur peut disposer librement des biens à dater de la résiliation dans le respect des règles de dépôt telles que décrites dans la loi du 30 décembre 1975 concernant les biens trouvés en dehors des propriétés privées ou mis sur la voie publique en exécution de jugements d'expulsion.

En cas de résiliation, le bailleur peut faire libérer la garantie locative à son profit, à concurrence des montants qui lui sont dus, par demande sur requête unilatérale introduite par le bailleur ou son avocat auprès du juge compétent.]¹

(1)<Inséré par ORD [2017-07-27/15](#), art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

Art. 233. [¹ - Résolution des conflits

§ 1er. Sans préjudice de la saisine d'une juridiction, les parties peuvent régler leur différend à l'amiable en recourant aux services d'un médiateur agréé ou à tout autre processus alternatif

auquel il est fait référence dans l'annexe visée à l'article 218, § 5.

§ 2. Les parties peuvent convenir de soumettre leur différend à un arbitre après la naissance du différend.

Toute clause d'arbitrage convenue avant la naissance du différend est réputée non écrite.]¹

(1)<Inséré par ORD [2017-07-27/15](#), art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

CHAPITRE III. [¹ - Des baux relatifs à la résidence principale du preneur]¹

(1)<Inséré par ORD [2017-07-27/15](#), art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

Section 1re. [¹ - Champ d'application]¹

(1)<Inséré par ORD [2017-07-27/15](#), art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

Art. 234. [¹ - Principes

Le présent chapitre s'applique aux baux portant sur le logement que le preneur, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, affecte dès l'entrée en jouissance à sa résidence principale. Est réputée non écrite la clause interdisant l'affectation du bien à la résidence principale du preneur lorsqu'elle n'est pas appuyée par une justification expresse et sérieuse, relative notamment à la destination naturelle du bien loué, et n'est pas accompagnée de l'indication de la résidence principale du preneur au cours du bail.

Le présent chapitre s'applique également si l'affectation à la résidence principale se fait en cours de bail avec l'accord écrit du bailleur. Dans ce cas, le bail prend cours à la date de cet accord.

Le présent chapitre s'applique à la sous-location conclue conformément à l'article 230, dans les limites prévues à ce même article.

Sauf disposition contraire, le présent chapitre n'est pas applicable lorsque le contrat par lequel le logement est accordé au preneur est l'accessoire d'un contrat principal relatif à la fonction ou à l'activité du preneur.]¹

(1)<Inséré par ORD [2017-07-27/15](#), art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

Art. 235. [¹ - Sous-locations spécifiques

Le présent chapitre s'applique également aux sous-locations conclues par une commune, un centre public d'aide sociale, une association sans but lucratif ou un établissement d'utilité publique soumis à la loi du 27 juin 1921 sur les associations sans but lucratif, les associations internationales sans but lucratif et les fondations, ou une société à finalité sociale, qui sous-loue le bien loué, dans sa totalité, à une ou plusieurs personnes physiques démunies ou se trouvant dans une situation sociale difficile qui affectent exclusivement le bien loué à leur résidence principale, pour autant que le bailleur ait donné son accord sur la possibilité de sous-louer le bien loué à cette fin. Dans ce cas, le bail principal est également soumis aux dispositions du présent chapitre. Le bailleur et les personnes morales précitées peuvent convenir dans le bail principal d'écarter l'application de l'article 237, § 5, ou de l'article 238, alinéas 3 et 4, pour une période maximale de neuf ans. Si le bail a une durée supérieure à neuf ans, cette clause peut être reconduite si elle est confirmée par les parties dans les six mois qui précèdent l'échéance de

chaque novennat.]¹

(1)<Inséré par ORD [2017-07-27/15](#), art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

Art. 236. [¹ - Fin d'application du régime

Le présent chapitre n'est plus applicable dès que prend fin l'affectation du bien loué à la résidence principale.]¹

(1)<Inséré par ORD [2017-07-27/15](#), art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

Section 2. [¹ - Durée du bail]¹

(1)<Inséré par ORD [2017-07-27/15](#), art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

Art. 237. [¹ - Principes

§ 1er. Tout bail visé à l'article 234 ou à l'article 235 est réputé conclu pour une durée de neuf ans.

Il prend fin à l'expiration d'une période de neuf années moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins six mois avant l'échéance.

A défaut d'un congé notifié dans ce délai, le bail est prorogé chaque fois pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions.

§ 2. Le bailleur peut toutefois mettre fin au bail, à tout moment, en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention d'occuper le bien loué personnellement et effectivement ou de le faire occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint, les descendants, ascendants et enfants adoptifs de celui-ci, ses collatéraux et les collatéraux de son conjoint jusqu'au troisième degré.

Lorsque le congé est donné en vue de permettre l'occupation du bien loué par des collatéraux du troisième degré, le délai de préavis ne peut expirer avant la fin du premier triennat à partir de l'entrée en vigueur du bail.

Le congé mentionne l'identité de la personne qui occupera le bien loué et son lien de parenté avec le bailleur. A la demande du preneur, le bailleur doit apporter la preuve du lien de parenté. Le bailleur doit accéder à cette demande dans un délai de deux mois à dater de sa notification, faute de quoi le preneur peut demander la nullité du congé. Cette action doit être intentée à peine de déchéance au plus tard deux mois avant l'expiration du délai de préavis.

Les lieux doivent être occupés dans l'année qui suit l'expiration du préavis donné par le bailleur ou, en cas de prorogation, la restitution des lieux par le preneur. Ils doivent rester occupés de façon effective et continue pendant deux ans au moins. Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas l'occupation dans les conditions ou les délais prévus, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer. Les parties peuvent cependant convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résolution anticipée.

§ 3. A l'expiration du premier et du deuxième triennats, le bailleur peut mettre fin au bail, en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble en tout ou en partie, à condition que ces travaux :

1° respectent la destination du bien loué telle qu'elle résulte des dispositions légales et réglementaires en matière d'urbanisme ;

2° affectent le corps du logement occupé par le preneur, et ;

3° soient d'un coût dépassant trois années du loyer afférent au bien loué ou, si l'immeuble

dans lequel est situé ce bien comprend plusieurs logements loués appartenant au même bailleur et affectés par les travaux, d'un coût global dépassant deux années de loyer de l'ensemble de ces logements.

En vue d'assurer le bon déroulement des travaux, le bailleur de plusieurs logements dans un même immeuble peut, à tout moment, mettre fin à plusieurs baux moyennant un congé de six mois, pour autant que le bail ne soit pas résilié pendant la première année.

Le bailleur doit communiquer au preneur, soit le permis d'urbanisme qui lui a été octroyé, soit un devis détaillé, soit une description des travaux accompagnée d'une estimation détaillée de leur coût, soit un contrat d'entreprise.

Les travaux doivent être commencés dans les six mois et être terminés dans les vingt-quatre mois qui suivent l'expiration du préavis donné par le bailleur ou, en cas de prorogation du bail, la restitution effective du bien loué par le preneur.

Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas les travaux dans les conditions et le délai prévu, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

A la demande du preneur, le bailleur est tenu de lui communiquer gratuitement les documents justifiant de la réalisation des travaux dans les conditions prévues au présent paragraphe.

Les parties peuvent cependant convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résolution anticipée.

§ 4. A l'expiration du premier et du deuxième triennats, le bailleur peut mettre fin au bail, en donnant congé six mois à l'avance, sans motifs, mais moyennant le versement d'une indemnité.

Cette indemnité est équivalente à neuf mois ou à six mois de loyer selon que le contrat prend fin à l'expiration du premier ou du deuxième triennat.

Les parties peuvent cependant convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résolution anticipée.

§ 5. Il peut être mis fin au bail par le preneur à tout moment, moyennant un congé de trois mois.

Toutefois, si le preneur met fin au bail au cours du premier triennat, le bailleur a droit à une indemnité. Cette indemnité est égale à trois mois, à deux mois ou à un mois de loyer selon que le bail prend fin au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année.

Lorsque le bailleur met fin au contrat conformément aux paragraphes 2 à 4, le preneur peut lui aussi, à tout moment, mettre fin au bail moyennant un congé d'un mois. Dans ce cas, il n'est pas redevable de l'indemnité prévue à l'alinéa précédent. Le bailleur demeure en ce cas tenu de l'exécution du motif fondant le préavis initial.]¹

(1)<Inséré par ORD [2017-07-27/15](#), art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

[Art. 238.](#) [¹ - Baux de courte durée

Par dérogation à l'article 237, § 1er, un bail peut être conclu, par écrit, pour une durée inférieure ou égale à trois ans.

Il peut être prorogé une ou plusieurs fois mais seulement par un écrit contenu dans le bail, un avenant à celui-ci ou tout autre écrit subséquent et sous les mêmes conditions, sans préjudice de l'indexation du loyer au moment du renouvellement, et sans que la durée totale de location ne puisse excéder trois ans.

Sauf prorogation, le bail d'une durée inférieure à six mois prend fin à l'expiration de la durée convenue.

Le bail d'une durée égale ou supérieure à six mois prend fin moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois avant l'expiration de la durée convenue. Il peut

être résilié à tout moment par le preneur, moyennant un préavis de trois mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer. Le bailleur ne peut mettre fin anticipativement au bail de courte durée qu'après la première année de location, et aux conditions prévues à l'article 237, § 2, moyennant un préavis de 3 mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer.

L'article 237, §§ 2 et 5, n'est pas applicable à ce bail.

Nonobstant toute clause contraire, à défaut d'un congé notifié dans les délais ou si le preneur continue à occuper le bien loué sans opposition du bailleur, et même dans l'hypothèse où un nouveau contrat est conclu entre les mêmes parties, le bail est réputé avoir été conclu pour une période de neuf ans à compter de la date à laquelle le bail initial de courte durée est entré en vigueur et est dès lors régi par l'article 237, §§ 1er à 5. Dans ce cas, le loyer et les autres conditions demeurent inchangés par rapport à ceux convenus dans le bail initial de courte durée, sans préjudice de l'application de l'article 224.]¹

(1)<Inséré par ORD [2017-07-27/15](#), art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

[Art. 238/1.](#) [¹ Dispositions temporaires et exceptionnelles liées à la crise sanitaire causée par le Covid-19.

Par dérogation à l'article 238, le preneur d'un contrat de bail de courte durée peut mettre fin au bail en donnant un congé d'un mois s'il peut justifier de la qualité d'étudiant et qu'il n'est pas domicilié dans les lieux.

Ce régime dérogatoire vaut uniquement pour les baux conclus avant le 18 mars 2020 et dont les congés sont notifiés entre le 18 mars 2020 et le 30 septembre 2020

Par étudiant, il y a lieu d'entendre la personne qui peut attester d'une inscription régulière dans un établissement d'études de cycle secondaire ou organisant l'enseignement supérieur, ou dans une commission d'examen d'un jury central.]¹

(1)<Inséré par ARR [2020-05-14/10](#), art. 4, 010; En vigueur : 18-03-2020>

[Art. 239.](#) [¹ - Baux de longue durée

§ 1er. Par dérogation à l'article 237, § 1er, un bail peut également être conclu, par écrit, pour une durée supérieure à neuf ans.

Ce bail prend fin à l'expiration du terme convenu moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins six mois avant l'échéance.

A défaut d'un congé notifié dans ce délai, le bail est prorogé chaque fois pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions, sans préjudice de l'article 224.

L'indemnité due en application de l'article 237, § 4, par le bailleur qui met fin au bail à l'expiration du troisième triennat ou d'un triennat subséquent, est équivalente à trois mois de loyer.

§ 2. Par dérogation à l'article 237, § 1er, un bail écrit peut être conclu pour la vie du preneur. Le bail prend fin de plein droit au décès du preneur. Ce bail n'est pas régi par l'article 237, §§ 2 à 4, à moins que les parties n'en disposent autrement.]¹

(1)<Inséré par ORD [2017-07-27/15](#), art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

[Section 3.](#) [¹ - Révision du loyer et des charges]¹

(1)<Inséré par ORD [2017-07-27/15](#), art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

Art. 240. [¹ - Principes

Sans préjudice de l'article 221, les parties peuvent convenir de la révision du loyer entre le neuvième et le sixième mois précédant l'expiration de chaque triennat.

A défaut d'accord des parties, le juge peut accorder la révision du loyer s'il est établi que par le fait de circonstances nouvelles, la valeur locative normale du bien loué est supérieure ou inférieure de vingt pour cent au moins au loyer exigible au moment de l'introduction de la demande.

Il peut de même accorder une augmentation de loyer au bailleur qui établit que la valeur locative normale du bien loué a augmenté de dix pour cent au moins du loyer exigible au moment de l'introduction de la demande, en raison de travaux effectués à ses frais dans le bien loué, à l'exception des travaux nécessaires en vue de mettre le bien loué en conformité avec les conditions de l'article 220.

Dans le cadre de cette révision triennale, aucune augmentation de loyer ne peut cependant être accordée pour des travaux réalisés conformément à l'article 221 et si le loyer a été adapté en conséquence au cours du bail.

Le juge statue en équité.

L'action ne peut être intentée qu'entre le sixième et le troisième mois précédant l'expiration du triennat en cours.

Le loyer révisé produit ses effets à compter du premier jour du triennat suivant, l'ancien loyer demeurant provisoirement exigible jusqu'à la décision définitive.

Dans le cas de l'article 239, § 2, les parties peuvent cependant renoncer à la faculté de demander la révision du loyer.]¹

(1)<Inséré par ORD [2017-07-27/15](#), art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

Art. 241. [¹ - Baux successifs

Si un bien fait l'objet de baux successifs, conclus avec des preneurs différents pour une durée inférieure ou égale à trois ans, auxquels il est mis fin moyennant un congé donné par le bailleur, le loyer de base ne peut pas, pendant neuf années successives, être supérieur au loyer exigible au début de cette période, proportionnellement adapté au cout de la vie, sauf si la valeur locative normale du bien loué a augmenté de vingt pour cent au moins par le fait de circonstances nouvelles ou de dix pour cent au moins en raison de travaux effectués dans le bien loué.

Nonobstant toute clause ou toute convention contraire, le juge réduit le loyer au loyer exigible en vertu du précédent bail, proportionnellement adapté au cout de la vie, si le bailleur ne prouve pas que le loyer a été fixé conformément aux dispositions de l'alinéa 1er.

Le loyer proportionnellement adapté est calculé comme suit : loyer de base au début de la période de neuf années, multiplié par l'indice santé du mois précédant le mois de la conclusion du nouveau bail et divisé par l'indice santé du mois précédant le mois de la conclusion du bail au début de la période de neuf années.]¹

(1)<Inséré par ORD [2017-07-27/15](#), art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

Section 4. [¹ - Droit d'information du preneur en cas de transmission du bien loué]¹

(1)<Inséré par ORD [2017-07-27/15](#), art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

Art. 242. [¹ - Principes

En cas de mise en vente du logement de gré à gré, le bailleur, préalablement à toute communication publique relative à la mise en vente, notifie au preneur, par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier, son intention de vendre le logement.]¹

(1)<Inséré par ORD [2017-07-27/15](#), art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

Art. 243. [¹ - Bien loué en commun

Si le bien est loué en commun par plusieurs preneurs, la notification visée à l'article 242 doit être adressée à tous les preneurs.]¹

(1)<Inséré par ORD [2017-07-27/15](#), art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

Art. 244. [¹ - Droit d'information au décès du preneur

Au décès du preneur, seuls les membres du ménage du preneur domiciliés dans le bien loué jouissent du droit d'information prévu à l'article 242.]¹

(1)<Inséré par ORD [2017-07-27/15](#), art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

Art. 245. [¹ - Indivision

Si le bien loué appartient en indivision à plusieurs personnes, la notification prévue à l'article 242 n'est valablement faite que moyennant le concours de tous les indivisaires.]¹

(1)<Inséré par ORD [2017-07-27/15](#), art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

Art. 246. [¹ - Vente partielle du bien loué

Lorsque la propriété mise en vente ne constitue qu'une partie du bien loué, l'obligation d'information s'applique à cette partie.]¹

(1)<Inséré par ORD [2017-07-27/15](#), art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

Art. 247. [¹ - Disposition impérative

Est réputée non écrite, toute convention par laquelle le preneur renonce d'avance, en tout ou en partie, au droit d'information prévu par l'article 242.]¹

(1)<Inséré par ORD [2017-07-27/15](#), art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

Section 5. [¹ - Garantie]¹

(1)<Inséré par ORD [2017-07-27/15](#), art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

Art. 248. ^[1] - Principes

§ 1er. Si, indépendamment des sûretés prévues notamment à l'article 1752 du Code civil, le preneur donne, pour assurer le respect de ses obligations, une des formes de garanties prévues au paragraphe suivant, celle-ci ne peut excéder un montant équivalent à deux ou trois mois de loyer, selon la forme de la garantie locative.

§ 2. Les garanties mentionnées au paragraphe 1er peuvent prendre, au choix du preneur, trois formes :

- 1° un compte individualisé ouvert au nom du preneur auprès d'une institution financière ;
- 2° une garantie bancaire qui permet au preneur de constituer progressivement la garantie ;
- 3° une garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre un CPAS et une institution financière.

§ 3. Lorsque le preneur opte pour un compte individualisé, la garantie locative ne peut excéder un montant équivalent à deux mois de loyer.

Les intérêts produits sont capitalisés au profit du preneur et le bailleur acquiert privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur.

§ 4. Lorsque le preneur opte pour une garantie bancaire qu'il s'engage, le cas échéant, à reconstituer totalement par mensualités constantes pendant la durée du contrat, avec un maximum de trois ans, celle-ci est d'un montant équivalent à trois mois de loyer maximum.

L'institution financière doit être celle auprès de laquelle le preneur dispose du compte bancaire sur lequel sont versés ses revenus professionnels ou de remplacement. Si le preneur met fin au versement de ses revenus professionnels ou de remplacement dans l'institution en question, celle-ci est en droit de réclamer la reconstitution intégrale et immédiate de la garantie, sans préjudice de la possibilité de transférer celle-ci à une autre institution financière.

Nonobstant la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse, une institution financière ne peut pas refuser cette garantie pour des raisons liées à l'état de solvabilité du preneur. Le chapitre 1er du titre IV du Livre VII du Code de droit économique relatif au crédit à la consommation n'est pas d'application.

Le Gouvernement peut modaliser l'obligation de l'institution financière de constituer une garantie bancaire dans le cas où le candidat preneur est tenu, au moment de sa demande, par plus d'une autre obligation de reconstitution pour des garanties bancaires locatives octroyées antérieurement.

Le preneur ne devra aucun intérêt débiteur à l'institution financière, qui lui accordera des intérêts dès le jour de la constitution totale de la garantie. L'institution financière dispose des privilèges de droit commun vis-à-vis du preneur en cas de non-exécution de son obligation de constituer progressivement la garantie.

§ 5. Lorsque le preneur opte pour une garantie bancaire d'un montant équivalent à trois mois de loyer maximum, résultant d'un contrat-type entre un CPAS et une institution financière, c'est le CPAS qui effectue la demande auprès de l'institution financière qui l'accorde au profit du bailleur.

§ 6. Le Gouvernement arrête le formulaire par lequel les institutions financières attesteront, vis-à-vis des bailleurs, que la garantie locative est octroyée, peu importe la manière dont cette garantie est constituée.^[1]

(1)<Inséré par ORD [2017-07-27/15](#), art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

Art. 249. ^[1] - Placement de la garantie

§ 1er. Lorsque le bailleur est en possession de la garantie et s'abstient de la placer de la manière prévue à l'article 248, § 2, 1°, il est tenu de payer au preneur des intérêts au taux

moyen du marché financier sur le montant de la garantie, à partir de la remise de celle-ci avec comme minimum le taux légal.

Ces intérêts sont capitalisés.

§ 2. Sous réserve du troisième alinéa de l'article 232, il ne peut être disposé du compte bancaire, tant en principal qu'en intérêts, ni de la garantie bancaire ni du compte sur lequel la reconstitution de la garantie s'est effectuée, qu'au profit de l'une ou l'autre des parties, moyennant production soit d'un accord écrit, établi au plus tôt à la fin du contrat de bail, soit d'une copie d'une décision judiciaire. Cette décision doit être exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel, et sans caution ni cantonnement.]¹

(1)<Inséré par ORD [2017-07-27/15](#), art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

[Section 6.](#) [¹ - Prorogation pour circonstances exceptionnelles]¹

(1)<Inséré par ORD [2017-07-27/15](#), art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

[Art. 250.](#) [¹ - Principes

Lorsque le bail vient à échéance ou prend fin par l'effet d'un congé, le preneur qui justifie de circonstances exceptionnelles peut demander une prorogation.]¹

(1)<Inséré par ORD [2017-07-27/15](#), art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

[Art. 251.](#) [¹ - Procédure

A peine de nullité, cette prorogation est demandée au bailleur par lettre recommandée à la poste, au plus tard un mois avant l'expiration du bail.

A défaut d'accord entre les parties, le juge peut accorder la prorogation en tenant compte de l'intérêt des deux parties, et, notamment, du grand âge éventuel d'une des parties. Il en fixe la durée, qui doit être déterminée. Il peut également, s'il l'estime équitable, accorder dans ce cas une augmentation de loyer au bailleur qui lui en fait la demande et réduire, ou supprimer, l'indemnité due en application de l'article 237, § 4.]¹

(1)<Inséré par ORD [2017-07-27/15](#), art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

[Art. 252.](#) [¹ - Nombre de prorogations

Une seule demande de renouvellement de la prorogation peut être introduite, dans les mêmes conditions que celles prévues aux articles 250 et 251, alinéa 2.

A défaut d'accord entre les parties, le juge peut l'accorder, également dans les mêmes conditions.]¹

(1)<Inséré par ORD [2017-07-27/15](#), art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

[CHAPITRE IV.](#) [¹ - Des règles propres au bail de logement étudiant]¹

(1)<Inséré par ORD [2017-07-27/15](#), art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

Art. 253. [¹ - Champ d'application

§ 1er. Le présent chapitre s'applique au bail de logement étudiant, pour autant que les parties consentent à l'application du régime juridique qu'il institue et que le preneur apporte la preuve de son inscription régulière au sein d'un établissement d'études de cycle secondaire ou organisant l'enseignement supérieur, ou dans une commission d'examen d'un jury central, selon les modalités suivantes.

§ 2. Lors de la signature du bail et un mois avant la prorogation du bail prévue à l'article 256, § 3, le preneur communique au bailleur une attestation d'inscription régulière dans un établissement d'études de cycle secondaire ou organisant l'enseignement supérieur, ou dans une commission d'examen d'un jury central pour la durée du bail ou une partie significative de celle-ci. A défaut, le preneur communique au bailleur une copie de sa demande d'inscription ou une attestation sur l'honneur de l'introduction de cette demande.

Dans ces deux dernières hypothèses, dans les deux mois de son entrée en jouissance et dans les deux mois qui suivent la prorogation prévue à l'article 256, § 3, le preneur communique la preuve de sa qualité d'étudiant en produisant une attestation d'inscription régulière dans un établissement d'études de cycle secondaire ou organisant l'enseignement supérieur, ou dans une commission d'examen d'un jury central pour la durée du bail ou une partie significative de celle-ci.]¹

(1)<Inséré par ORD [2017-07-27/15](#), art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

Art. 254. [¹ - Label

Les biens d'habitation destinés à la location des logements destinés aux étudiants peuvent se voir attribuer un label spécifique. Le Gouvernement définit les exigences auxquelles ces biens doivent répondre afin de se voir attribuer ce label.]¹

(1)<Inséré par ORD [2017-07-27/15](#), art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

Art. 255. [¹ - Régime applicable

Si le preneur affecte le bien loué à sa résidence principale, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, les dispositions des chapitres II et III du titre XI sont applicables, sans préjudice des règles spécifiques du présent chapitre et à l'exception de la section 2 et de la section 4 du chapitre III du même titre.

Si le preneur n'affecte pas le logement à sa résidence principale, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, les dispositions du chapitre II, du titre XI, sont applicables, sans préjudice des règles spécifiques du présent chapitre.]¹

(1)<Inséré par ORD [2017-07-27/15](#), art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

Art. 256. [¹ - Durée du bail

§ 1er. Sauf clause contraire prévoyant une durée inférieure, tout bail de logement étudiant est réputé conclu pour une durée de douze mois.

Les baux conclus pour une durée supérieure à douze mois n'entrent pas dans le champ d'application du présent chapitre.

§ 2. Le bailleur peut mettre fin au bail à son expiration moyennant un congé notifié au moins trois mois avant cette échéance.

Il peut être résilié à tout moment par le preneur moyennant un préavis de deux mois. Ce préavis n'est pas requis lorsque le bail vient à échéance.

Les baux conclus pour une durée inférieure ou égale à trois mois ne peuvent être résiliés anticipativement.

§ 3. Si le bail a été conclu ou prorogé pour une durée de douze mois conformément au paragraphe 1er ou au paragraphe 4 et qu'à son échéance le preneur, nonobstant un congé, continue à occuper le bien loué sans opposition du bailleur, il est prorogé par période d'un an, sous les mêmes conditions, sans préjudice de l'indexation du loyer au moment de la prorogation prévue à l'article 224. La section III du chapitre III est applicable.

Quel que soit le régime applicable, les parties peuvent solliciter la révision du loyer lors de chaque échéance d'un triennat, dans les conditions prévues à l'article 240.

§ 4. Si le bail a été conclu pour une durée inférieure à douze mois, à défaut d'un congé notifié dans les délais prévu au paragraphe 2, alinéa 1er, ou de congé éventuel donné par le preneur, et si le preneur continue à occuper le bien loué sans opposition du bailleur, le bail est réputé avoir été conclu pour une période d'un an à compter de la date à laquelle le bail initial est entré en vigueur et est dès lors régi par les dispositions du présent chapitre. Dans ce cas, le loyer et les autres conditions demeurent inchangés par rapport à ceux convenus dans le bail initial. La section III du chapitre III est applicable.

§ 5. Le preneur peut résilier le bail de manière anticipée, jusqu'à un mois avant son entrée en jouissance effective dans le bien loué dont la date sera précisée dans le bail, pour autant qu'il invoque de justes motifs et les démontre par toutes voies de droit.

Dans ce cas, il paye au bailleur une indemnité équivalente à un mois de loyer.]¹

(1)<Inséré par ORD [2017-07-27/15](#), art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

[Art. 256/1.](#) [¹ Dispositions temporaires et exceptionnelles liées à la crise sanitaire causée par le Covid-1.

Par dérogation à l'article 256, § 2, alinéa 2, le délai de préavis est réduit à un mois.

Ce régime dérogatoire vaut uniquement pour les baux conclus avant le 18 mars 2020 et dont les congés sont notifiés entre le 18 mars 2020 et le 30 septembre 2020.

Le préavis s'entend de la période qui doit obligatoirement s'écouler entre la notification du congé et la cessation effective du contrat de bail. Au terme de celle-ci, le bail sera rompu automatiquement mais pendant toute sa durée, les obligations et les droits de chacun seront maintenus dans leur totalité.]¹

(1)<Inséré par ARR [2020-05-14/10](#), art. 3, 010; En vigueur : 18-03-2020>

[CHAPITRE V.](#) [¹ - Des règles propres à la colocation]¹

(1)<Inséré par ORD [2017-07-27/15](#), art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

[Art. 257.](#) [¹ - Champ d'application

Le présent chapitre s'applique à la colocation telle que définie à l'article 2, pour autant que les parties consentent à l'application du régime juridique qu'il institue.]¹

(1)<Inséré par ORD [2017-07-27/15](#), art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

Art. 258. [¹ - Régime applicable

§ 1er. Si, lors de l'entrée en jouissance, l'un des preneurs affecte le bien loué à sa résidence principale, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, les dispositions des chapitres II et III s'appliquent, sans préjudice des règles spécifiques du présent chapitre et à l'exception des dispositions relatives à la résiliation du bail par le preneur.

§ 2. Si aucun des preneurs n'affecte le logement à sa résidence principale, les dispositions du chapitre II s'appliquent, sans préjudice des règles spécifiques du présent chapitre.]¹

(1)<Inséré par ORD [2017-07-27/15](#), art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

Art. 259. [¹ - Solidarité

Les colocataires sont tenus solidairement vis-à-vis du bailleur des obligations qui résultent du bail.]¹

(1)<Inséré par ORD [2017-07-27/15](#), art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

Art. 260. [¹ - Renon/sortie anticipée

§ 1er. Lorsque l'ensemble des colocataires mettent fin au bail en même temps, le congé doit être signé par chacun d'entre eux. Dans ce cas, les règles applicables au renon sont celles prévues par le régime applicable déterminé selon l'article 258.

§ 2. Un colocataire ou une partie des colocataires peuvent à tout moment, moyennant un congé de deux mois, sortir anticipativement du bail.

§ 3. Lorsqu'un colocataire met fin au bail, il notifie une copie du congé aux autres colocataires par un écrit daté, simultanément à la notification du congé au bailleur.

§ 4. Lorsque la moitié des colocataires signataires du bail ont donné leur congé, le bailleur peut mettre fin au bail en leur notifiant un congé six mois à l'avance, par lettre recommandée.

§ 5. Le colocataire qui met fin au bail est tenu, avant l'expiration de son congé, de trouver un colocataire remplaçant, selon les modalités plus précisément définies dans le cadre du pacte de colocation visé à l'article 261. Dans le cas contraire, le colocataire sortant doit pouvoir démontrer avoir effectué une recherche active et suffisante en vue de trouver un nouveau colocataire.

Le colocataire remplaçant doit marquer son accord aux règles définies au sein du pacte de colocation. Il doit présenter des indices de solvabilité permettant d'assurer sa part de loyer, dans le respect du titre X du Code.

Le bailleur et les colocataires non sortants peuvent refuser le colocataire proposé par le colocataire sortant pour de justes et raisonnables motifs.

§ 6. Lorsque l'ensemble des parties marquent leur accord sur l'identité d'un nouveau colocataire, ce dernier doit signer un avenant au contrat de bail initial.

La signature de l'avenant par le nouveau colocataire entraîne son adhésion automatique aux conditions du contrat de bail ainsi qu'au pacte de colocation.

§ 7. Le colocataire sortant est délié pour le futur de ses obligations résultant du bail à la date d'expiration de son congé et pour autant qu'un nouveau colocataire désigné conformément au paragraphe 5 ait signé l'avenant visé au paragraphe 6 ou que le colocataire sortant puisse démontrer avoir effectué une recherche active et suffisante d'un nouveau colocataire. A défaut, les obligations pour le futur du colocataire sortant et la solidarité avec les autres colocataires s'éteignent automatiquement au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 mois après la date d'expiration du congé.]¹

(1)<Inséré par ORD [2017-07-27/15](#), art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

Art. 261. [¹ - Pacte de colocation

§ 1er. Les colocataires établissent un pacte de colocation afin de formaliser les aspects de la vie en communauté et les modalités pratiques de ce mode d'habitat.

§ 2. Le pacte peut prévoir l'obligation de procéder à un état des lieux intermédiaire lors du départ anticipé d'un colocataire afin de déterminer les responsabilités de chacun et de ventiler les frais de réparation locative.

§ 3. En cas de départ anticipé d'un colocataire, une adaptation formelle du pacte est signée par les colocataires.][¹

(1)<Inséré par ORD [2017-07-27/15](#), art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

CHAPITRE VI. [¹ - Habitat intergénérationnel et solidaire][¹

(1)<Inséré par ORD [2017-07-27/15](#), art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

Art. 262. [¹ - De l'habitat intergénérationnel et solidaire

Les biens d'habitation destinés à la location des logements visés à l'article 2, 25° et 26°, peuvent se voir attribuer un label spécifique. Le Gouvernement définit les exigences auxquelles ces biens doivent répondre afin de se voir attribuer ce label.

Le Gouvernement peut, pour les logements bénéficiant de ce label, prévoir des dérogations portant notamment sur le régime applicable au bail, à sa durée, aux conditions de sa résiliation et sur les conditions d'occupation du bien.][¹

(1)<Inséré par ORD [2017-07-27/15](#), art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

CHAPITRE VII. [¹ - Bail glissant][¹

(1)<Inséré par ORD [2017-07-27/15](#), art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

Art. 263. [¹ - Champ d'application

§ 1er. Le présent chapitre s'applique au bail glissant tel que défini à l'article 2, lorsqu'il déroge au chapitre III.

Le Gouvernement arrête la liste des personnes morales autorisées à pratiquer le mécanisme du bail glissant.

§ 2. Tout bail tombant dans le champ d'application du présent chapitre doit être établi dans un écrit qui devra contenir indépendamment de toutes autres modalités : l'identité de toutes les parties contractantes, en ce compris celle du sous-locataire bénéficiaire du suivi social qui occupe le bien loué, la date de prise de cours du bail, la durée du bail et les objectifs généraux poursuivis par la personne morale mentionnée au paragraphe 1er afin de s'assurer de la capacité pour le sous-locataire de reprendre à sa charge les obligations découlant du bail principal.

§ 3. Le présent chapitre n'est plus applicable dès que le bail conclu entre la personne morale

preneuse initiale et le bailleur est cédé au sous-locataire.]¹

(1)<Inséré par ORD [2017-07-27/15](#), art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

Art. 264. [¹ - Mécanisme

§ 1er. Une personne morale visée à l'article 263, § 1er, peut, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, conclure un bail de résidence principale portant sur un bien d'habitation pour le sous-louer simultanément avec le même objet à la personne dont elle est responsable du suivi.

§ 2. La personne morale visée au paragraphe 1er assume à l'égard du bailleur toutes les obligations d'un locataire principal, et bénéficie des mêmes droits que ce dernier.

§ 3. Lorsque les objectifs visés par l'accompagnement social assuré par la personne morale visée au paragraphe 1er sont atteints, le bail de résidence principale conclu entre elle et le bailleur est cédé au sous-locataire, qui devient le locataire principal et direct du bailleur.

La cession a lieu selon les conditions et modalités définies aux articles 265 et 266.

Par dérogation à l'article 230, le bailleur ne peut s'opposer à la cession du bail de résidence principale conclu avec la personne morale visée au paragraphe 1er.

Le bail principal prévoit une clause de cession expresse, en vertu de laquelle, au terme de la première, de la deuxième, ou de la troisième année du bail, les personnes morales visées au paragraphe 1er disposent du droit de céder leurs droits et obligations issus du contrat de bail au sous-locataire, sans nouvel accord du bailleur, lorsqu'elles constatent que les objectifs généraux poursuivis sont atteints.]¹

(1)<Inséré par ORD [2017-07-27/15](#), art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

Art. 265. [¹ - Durée du bail de résidence principale conclu par la personne morale responsable de l'accompagnement social et cession du bail

§ 1er. Tout bail principal et toute sous-location visés à l'article 264, § 1er, sont conclus pour une durée maximale de trois années.

§ 2. Deux mois avant l'expiration de la première et de la deuxième année du bail, la personne morale qui a conclu le bail principal peut le céder au sous-locataire, pour autant qu'elle estime qu'il a atteint les objectifs de l'accompagnement social définis en début de bail, dont un degré d'autonomie suffisant pour assumer les obligations qui découlent du contrat de bail principal.

Si la cession de bail n'est pas intervenue au terme des deux premières années du bail principal, la personne morale preneuse du bail principal décide, au plus tard six mois avant l'expiration de la troisième année du bail, si les objectifs visés par l'accompagnement social ont été atteints par le sous-locataire.

Au terme de cet examen, si elle constate que le sous-locataire a atteint les objectifs précités, le bail est cédé au bénéfice de ce dernier, qui devient le locataire direct du bailleur.

Si elle constate que le sous-locataire n'a pas atteint les objectifs précités, le bail ne pourra être prorogé avec la personne morale que de l'accord exprès du bailleur et aux mêmes conditions que le bail initial.

§ 3. Dans les hypothèses visées au paragraphe 2, alinéas 1er à 3, le bail est réputé avoir été conclu pour une période de neuf années à compter de la date à laquelle le bail de résidence principale initial est entré en vigueur, et est dès lors régi par les dispositions du chapitre III, outre le chapitre II. Dans ce cas, le loyer et les autres conditions du bail demeurent inchangés par rapport à ceux convenus dans le bail initial, sans préjudice de l'indexation du loyer.]¹

(1)<Inséré par ORD [2017-07-27/15](#), art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

Art. 266. ^[1] - Modalités relatives à l'accompagnement social

§ 1er. Les personnes morales visées à l'article 263, § 1er, effectuent un suivi social régulier du sous-locataire tout au long de la durée du bail conclu avec le bailleur.

Préalablement aux échéances prévues à l'article 265, § 2, la personne morale qui a conclu le bail principal informe le bailleur, dans le respect du secret professionnel et de la vie privée du sous-locataire, quant à la capacité du sous-locataire à reprendre à sa charge les obligations découlant du bail principal.

§ 2. Le bail de sous-location prévoit une clause en vertu de laquelle, au terme de la troisième année du bail, les personnes morales précitées peuvent résilier le bail lorsqu'elles constatent que les objectifs généraux poursuivis ne sont pas atteints.]^[1]

(1)<Inséré par ORD [2017-07-27/15](#), art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

ANNEXE.

Art. N. Tableau de concordance

(NOTE : pour la version 2003, voir les archives de [2003-07-17/48](#))

Ordonnance 17 juillet 2003	Code bruxellois du logement 2013
Art. 1	Art. 1
Art. 2	Art. 2
Art. 3	Art. 3
Art. 3bis	Art. 2, § 3
Art. 4	Art. 4
Art. 5	Art. 5
Art. 6	
Art. 7	
Art. 8	Art. 6
Art. 9	Art. 9
Art. 10	
Art. 11	Art. 13
Art. 12	Art. 14

Art. 7	
Art. 14	Art. 8
Art. 15	Art. 10
Art. 16	Art. 11
Art. 17	Art. 12
Art. 18	Art. 15
Art. 18bis	Art. 15, § 3
Art. 19	Art. 16
Art. 20	Art. 17
Art. 21	Art. 18
Art. 22	Art. 19
Art. 23	Art. 135
Art. 23bis	Art. 24
Art. 23ter	Art. 25
Art. 23quater	Art. 26
Art. 23quinquies	Art. 27
Art. 23sexies	Art. 28
Art. 28bis	
Art. 23septies	Art. 29
Art. 23octies	Art. 30
Art. 23novies	Art. 31
Art. 23decies	Art. 32
Art. 23undecies	Art. 33
Art. 23duodecies	Art. 20
Art. 21	
Art. 23duodecies, § 7	Art. 22

Art. 23duodecies, § 8	Art. 23.
Art. 24	Art. 34
Art. 25	Art. 35
Art. 26	Art. 36
Art. 27	Art. 37
Art. 28	Art. 38
Art. 29	Art. 39
Art. 30	Art. 40
Art. 31	Art. 41
Art. 32	Art. 42
Art. 33	Art. 43
Art. 34	Art. 44
Art. 35	Art. 45
Art. 36	Art. 46
Art. 37	Art. 47
Art. 38	Art. 48
Art. 39	Art. 49
Art. 40	Art. 50
Art. 41	Art. 51
Art. 42	Art. 52
Art. 43	Art. 53
Art. 44	Art. 54
Art. 45	Art. 55
Art. 46	Art. 56
Art. 47	Art. 57
Art. 48	Art. 58

Art. 49	Art. 59
Art. 50	Art. 60
Art. 51	Art. 61
Art. 52	Art. 62
Art. 53	Art. 63
Art. 54	Art. 64
Art. 55	Art. 65
Art. 56	Art. 66
Art. 57	Art. 67
Art. 58	Art. 68
Art. 59	Art. 69
Art. 60	Art. 70
Art. 61	Art. 71
Art. 62	Art. 72.
Art. 63	Art. 73
Art. 64	Art. 74
Art. 65	Art. 75
Art. 66	Art. 76
Art. 67	Art. 77
Art. 68	Art. 78
Art. 69	Art. 79
Art. 70	Art. 80
Art. 71	Art. 81
Art. 72	Art. 82
Art. 73	Art. 83
Art. 74	Art. 84

Art. 75	Art. 85
Art. 76	Art. 86
Art. 77	Art. 87
Art. 78.	Art. 88
Art. 89	
Art. 79	Art. 111
Art. 80	Art. 112
Art. 81	Art. 113
Art. 82	Art. 114
Art. 83	Art. 115
Art. 84	Art. 116
Art. 85	Art. 117
Art. 86	Art. 118
Art. 87	Art. 119
Art. 88	Art. 120
Art. 89	Art. 121
Art. 90	Art. 122
Art. 91	Art. 123
Art. 92	Art. 124
Art. 93	Art. 125
Art. 94	Art. 126
Art. 95	Art. 127
Art. 96	Art. 128
Art. 128bis	
Art. 97	Art. 90
Art. 98	Art. 91

Art. 99	Art. 92
Art. 100	Art. 93
Art. 101	Art. 94
Art. 102	Art. 95
Art. 103	Art. 96
Art. 104	Art. 97
Art. 105	Art. 98
Art. 106	Art. 99
Art. 107	Art. 100
Art. 108	Art. 101
Art. 109	Art. 102
Art. 110	Art. 103
Art. 111	Art. 104
Art. 112	Art. 105
Art. 113	Art. 106
Art. 114	Art. 107
Art. 115	Art. 129
Art. 116	Art. 130
Art. 117	Art. 131
Art. 118	Art. 132
Art. 119	Art. 133
Art. 120	Art. 108
Art. 121	Art. 109
Art. 122	Art. 110
Art. 134	
Art. 123	Art. 136

Art. 124	Art. 137
Art. 125	Art. 160
Art. 126	Art. 161
Art. 127	Art. 162
Art. 128	Art. 163
Art. 129	Art. 164
Art. 130	Art. 165
Art. 131	Art. 166
Art. 132	Art. 167
Art. 133	Art. 168
Art. 134	Art. 169
Art. 135	Art. 170
Art. 136	Art. 171
Art. 137	Art. 172
Art. 138	Art. 173
Art. 139	Art. 174
Art. 140	Art. 175
Art. 141	Art. 176
Art. 142	Art. 177
Art. 143	Art. 178
Art. 144	Art. 179
Art. 145	Art. 180
Art. 146	Art. 181
Art. 147	Art. 182
Art. 148	Art. 183
Art. 149	Art. 184.

Art. 150	Art. 185
Art. 151	Art. 186
Art. 152.	Art. 187
Art. 188	
Art. 153	Art. 189
Art. 154	Art. 138
Art. 155	Art. 139
Art. 156	Art. 140
Art. 157	Art. 141
Art. 158	Art. 142
Art. 159	Art. 143
Art. 160	Art. 144
Art. 161	Art. 145
Art. 162	Art. 146
Art. 163	Art. 147
Art. 164	Art. 148
Art. 165	Art. 149
Art. 166	Art. 150
Art. 167	Art. 151
Art. 168	Art. 152
Art. 169	Art. 153
Art. 170	Art. 154
Art. 171	Art. 155
Art. 172	Art. 156
Art. 173	Art. 157
Art. 174	Art. 158

Art. 175	Art. 159
Art. 175bis	Art. 191
Art. 176	Art. 192
Art. 177	Art. 193
Art. 178	Art. 194
Art. 179	Art. 195
Art. 180	Art. 196
Art. 181	Art. 197
Art. 182	Art. 198
Art. 183	Art. 199
Art. 184	Art. 200
Art. 185	Art. 201
Art. 186	Art. 202
Art. 187	Art. 203
Art. 188	Art. 204
Art. 189	Art. 205
Art. 190	Art. 206
Art. 191	Art. 207
Art. 192	Art. 208
Art. 193	Art. 209
Art. 194	Art. 210
Art. 195	Art. 211
Art. 196	Art. 212
Art. 197	Art. 213
Art. 198	Art. 214

[Art. N2.](#)^[1] [Annexe explicative](#)^[1]

([Image non reprise pour des raisons techniques, voir M.B. du 08-06-2018, p. 48255](#))

(1)<Inséré par ARR [2018-05-31/04](#), art. 1, 007; En vigueur : 18-06-2018>