
17 juillet 2003 – Ordonnance portant le Code bruxellois du Logement

Texte de base : Moniteur belge du 9 septembre 2003

Complété et modifié par :

L'ordonnance du 1^{er} avril 2004 complétant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement (Moniteur belge du 29 avril 2004 – Ed. 2).

L'ordonnance du 19 juillet 2007 modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement, en vue de permettre aux agences immobilières sociales de prendre en gestion des logements inclus dans un bail commercial ou faisant l'objet du droit de gestion publique. (Moniteur belge du 24 août 2007)

L'ordonnance du 19 décembre 2008 modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement et visant à préserver le parc de logements des pouvoirs publics en Région bruxelloise et à établir des règles minimales en matière d'attribution de ces logements (Moniteur belge du 28 janvier 2009 Ed. 2)

L'ordonnance du 22 janvier 2009 concernant l'instauration d'une assurance habitat garantie pour les nouveaux propriétaires (Moniteur belge du 6 février 2009).

L'ordonnance du 19 mars 2009 modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement (Moniteur belge du 7 avril 2009)

L'ordonnance du 30 avril 2009 modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement (Moniteur belge du 14 mai 2009)

L'ordonnance du 30 avril 2009 visant à ajouter un chapitre V dans le titre III du Code du Logement relatif aux sanctions en cas de logement inoccupé, à modifier l'ordonnance du 12 décembre 1991 créant des fonds budgétaires et à modifier le Code judiciaire (Moniteur belge du 8 mai 2009).

L'ordonnance du 14 mai 2009 visant à modifier l'article 13, § 3, alinéa 2 et l'article 14, alinéa 1^{er} de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement (Moniteur belge du 22 mai 2009)

L'ordonnance du 1^{er} avril 2010 modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement pour faciliter la mise en œuvre du droit de gestion publique (Moniteur belge du 9 avril 2010).

L'ordonnance du 3 février 2011 modifiant les articles 97 à 114 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement, relatifs au Conseil consultatif du Logement (Moniteur belge du 9 février 2011)

L'ordonnance du 20 juillet 2011 modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement et visant à définir la politique sociale du logement (Moniteur belge du 10 août 2011).

L'ordonnance du 23 juillet 2012 modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement (Moniteur belge du 27 août 2012).

L'ordonnance du 11 juillet 2013 modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement (Moniteur belge du 18 juillet 2013- erratum publié au Moniteur belge du 26 juillet 2013, Ed.1)

L'ordonnance du 26 juillet 2013 modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement (Moniteur belge du 30 août 2013, Ed. 2). Remarque : cette ordonnance modifie les articles 31, 44 et 45 du Code bruxellois du Logement. En fait, la modification a trait aux articles 41, 54 et 55. Nous avons intégré les modifications aux articles 41, 54 et 55 pour la facilité des usagers.

L'ordonnance du 8 mai 2014 modifiant le Code bruxellois du Logement afin d'assurer la représentation de l'opposition au conseil d'administration des SISP pluricommunales (Moniteur belge du 17 juin 2014, Ed. 2)

Cette coordination a été réalisée par la SLRB. La SLRB a procédé à la rectification des fautes d'orthographe qui se trouvaient dans les textes originaux.

17 juillet 2003 – Ordonnance portant le Code bruxellois du Logement

Le Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale a adopté et
Nous, Gouvernement, sanctionnons ce qui suit :

[TITRE Ier - DISPOSITIONS GENERALES

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

Article 2.

§ 1^{er}. – 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 CPAS, 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 terrains dans la Région de Bruxelles-Capitale en vue de créer sur ces terrains 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 démembres. 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. 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 l'ordonnance du 28 janvier 2010 organique de la revitalisation urbaine;
- 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.

TITRE II - DU DROIT AU LOGEMENT

Article 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 I^{er} - *Des exigences de sécurité, de salubrité
et d'équipement des logements*

Article 4 . § 1^{er}. – Sans préjudice de l'article 2 de la section 2 du chapitre 2 du Titre VIII du Livre III du Code civil et de ses arrêtés d'exécution, les 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, sans que toutefois ces dispositions ne portent préjudice aux prescrits de la section 2 du chapitre II du Titre VIII du Livre III du Code civil et de ses arrêtés d'exécution.

§ 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.

Article 5 . § 1^{er}. – Nul ne peut proposer à la location ou mettre en location un logement qui ne répond pas aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4, sous peine des sanctions prévues aux articles 8 et 10.

§ 2. – En cas de conclusion d'un bail par lequel le locataire s'engage à exécuter des travaux de rénovation, en application de l'article 8 de la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer, il peut être dérogé aux dispositions du § 1^{er}, pendant la durée prévue des travaux de rénovation avec un maximum de douze mois prenant cours à la date de la conclusion du bail dûment enregistré.

Dans une telle hypothèse, 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 locataire.

Article 6 . Le service d'inspection régionale du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale 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.

Article 7 . § 1^{er}. – 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 § 1^{er} 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 § 1^{er};
- 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 débuter 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 œuvre 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 œuvre.

Article 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, § 1^{er}, 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 1^{er} 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.

Article 9 .§ 1^{er}. – 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.

Article 10 . § 1^{er}. – 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 1^{er} 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.

Article 11 . § 1^{er}. – 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.

Article 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.

Article 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.

Article 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*

Article 15 . § 1^{er}. – 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 1^{er} 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 œuvre 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 1^{er} 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.

Article 16 . Dans les cas visés à l'article 15, § 1^{er}, 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 h, 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 § 1^{er} 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.

Article 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 œuvre par un opérateur immobilier public ou l'agence immobilière sociale, comme prescrit à l'article 18.

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

§ 2. – A dater de la notification visée au § 1^{er}, 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^o, couvrent l'ensemble des frais engendrés par le droit de gestion publique visés à l'article 16, alinéa 3, 4^o, 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, § 1^{er}.

Les logements gérés à la suite de la mise en œuvre du droit de gestion publique visé à l'article 15, § 1^{er}, 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^o 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.

Article 19 . § 1^{er}. – 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*

Article 20 . § 1^{er}. – 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 du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale. 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 § 1^{er}, 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 § 1^{er} 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 § 1^{er} 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 1^{er}.

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 § 1^{er} 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 du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale. 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.

Article 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.

(Remarque : cet article entre en vigueur le jour de l'entrée en vigueur de l'arrêté du Gouvernement portant exécution de cet article : cfr. dispositions transitoires)

Article 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.

Article 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*

Article 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).

Article 25 . Avant le 1^{er} 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.

Article 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.

Article 27 . § 1^{er} . – 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.

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

Article 28bis . Le logement est attribué sur avis conforme d'une commission indépendante (à créer au sein de chaque commune) pour l'attribution des logements appartenant aux communes et centres publics d'action sociale. Le conseil communal en détermine la composition et le mode de fonctionnement.

Article 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 1^{er}, 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.

Article 30 . § 1^{er} . – 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.

Article 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.

Article 32 . § 1^{er}. – 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 CPAS 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, § 1^{er}, 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.

Article 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 1^{er} juillet de l'année précédente.

(Remarque : Ce chapitre IV entre en vigueur le 1^{er} juillet 2014 : cfr dispositions transitoires)

TITRE IV - DES ORGANISMES COMPETENTS EN MATIERE DE LOGEMENT

CHAPITRE 1^{er} *La Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB)*

Section 1^{ère} . – Statut et forme

Article 34 . § 1^{er} . – 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

Article 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.

Article 36 . § 1^{er} . – 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.

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

Article 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.

Article 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.

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

Section 3 - Missions

Article 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, contrôler le respect par les SISP des règles administratives, comptables, financières et de gestion sociale qui régissent leur fonctionnement et leurs activités (à cette fin, les SISP communiquent à la SLRB les indemnités accordées à leurs administrateurs et dirigeants); 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; [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 ;]
- [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 ;]
- 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 œuvre 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.

[12° complété par l'article 2 de l'ordonnance du 18 juillet 2013, publiée au Moniteur belge du 2013, entrée en vigueur le 2013]

[12°bis inséré par l'article 3 de l'ordonnance du 18 juillet 2013, publiée au Moniteur belge du 2013, entrée en vigueur le 2013]

Article 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 démembés, 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

Article 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*.

Article 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.

Article 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 (lire : article 39) 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.

Article 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

Article 47 . § 1^{er}. – 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 (lire : contrat) 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.

§ 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.

Article 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.

Section 6 – Moyens d'action

Article 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.

Article 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

Article 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.

Article 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.

Article 53 . § 1^{er}. – 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 1^{ère} – Statut et Forme

Article 54 . § 1^{er}. – 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.

[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 2 ter, 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.]

[alinéas 2 et suivants remplacés par l'article 4 de l'ordonnance du 26 juillet 2013, publiée au Moniteur belge du 30 août 2013, Ed. 2, entrée en vigueur le 9 septembre 2013]

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

[§ 2 modifié par l'article 5 de l'ordonnance du 26 juillet 2013, publiée au Moniteur belge du 30 août 2013, Ed. 2, entrée en vigueur le 9 septembre 2013]

[§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 Ministre dans les 15 jours qui suivent la date d'entrée en vigueur 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 1^{er} 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 SISF 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. Assure 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 effets 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 œuvre 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.]

[§§ 2bis à quater insérés par l'article 6 de l'ordonnance du 26 juillet 2013, publiée au Moniteur belge du 30 août 2013, Ed. 2, entrée en vigueur le 9 septembre 2013]

§ 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 (*lire l'article 67*).

§ 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.

Article 55 . Sur avis de la SLRB, [ou sur proposition de plusieurs SISP, après avis de la SLRB,] 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.

[alinéa 1^{ER} complété par l'article 7 de l'ordonnance du 26 juillet 2013, publiée au Moniteur belge du 30 août 2013, Ed. 2, entrée en vigueur le 9 septembre 2013]

Article 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.

[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]

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

[remplacé par l'article 2 de l'ordonnance du 8 mai 2014, entrée en vigueur le 27 juin 2014]

Section 2 – Fonctionnement des SISP

Article 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.

Article 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.

Article 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

Article 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.

Article 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.

Article 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.

Article 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 sociales qui régissent leur fonctionnement 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.

Article 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 (lire : plaintes) 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 la SISP auprès de laquelle il est désigné, des règles administratives et de gestion sociale du secteur.

Article 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.

Article 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

Article 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;

(Remarque : Ce 9° entre en vigueur le 1^{er} janvier 2014 : cfr. dispositions transitoires)

- 10° développer une stratégie foncière de la Société.

Section 5 – Moyens d'action

Article 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.

Article 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

Article 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.

Article 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.

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

Article 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.

Article 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.

Article 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

Article 76 . § 1^{er}. – 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 œuvrant 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 1^{er}, 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.

Article 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.

Article 78 . § 1^{er}. – 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.

Article 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 – Sanctions pénales

Article 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

Article 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.

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

Article 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.

Article 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 (*lire deux fois*) 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 sein 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.

Article 85 . § 1^{er}. – 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 TVA, 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 (*lire locatives*), 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 s’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 SISF, initier ou collaborer à des activités d’animation au sein des sites de logements sociaux.

Article 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 SISF de leur ressort.

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

Article 87 . La SLRB organise l’information des locataires des SISF 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 SISF.

Article 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 SISF en la matière. Il en arrête les modalités d’attribution.

Article 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.

(Remarque : Cette section entre en vigueur le 1^{er} janvier 2014 : cfr. dispositions transitoires)

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

Section 1^{ère} – Statut et composition

Article 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 ».

Article 91 . § 1^{er}. – 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 œuvrant 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 du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale.

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.

Article 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.

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

Article 94 . § 1^{er}. – 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.

Article 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.

Article 96 . § 1^{er}. – 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

Article 97 . § 1^{er}. – 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.

Article 98 . § 1^{er}. – 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.

Article 99 . § 1^{er}. – 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 1^{er}, 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.

Article 100 . Les avis sollicités par le Gouvernement en vertu de l'article 97, § 1^{er}, 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.

Article 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

Article 102 . § 1^{er} . – 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 § 1^{er} 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.

Article 103 . § 1^{er} . – 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.

Article 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.

Article 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.

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

Article 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*

Article 108 . § 1^{er}. – 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*

Article 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.

Article 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 1^{ère} – Statut et forme

Article 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

Article 112 . § 1^{er} . – 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

Article 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.

Article 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 œuvre 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.

Article 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 1^{er} 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

Article 116 . § 1^{er}. – 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 § 1^{er} 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.

Article 117 . § 1^{er}. – 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 § 1^{er} 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 CPAS d'une commune située sur le territoire de la Région, soit à des associations œuvrant 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 CPAS, aux associations œuvrant 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

Article 118 . § 1^{er}. – 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 œuvre 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.

Article 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*

Article 120 . § 1^{er}. – 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 CPAS 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.

Article 121 . § 1^{er}. – 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 1^{er}, 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.

Article 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.

Article 123 . § 1^{er}. – 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 § 1^{er}, 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.

Article 124 . § 1^{er}. – 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 CPAS 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 CPAS, à condition que les logements soient situés sur le territoire de la commune ou du CPAS 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 CPAS 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;
(Remarque : Ce 4° entre en vigueur le 1^{er} janvier 2016 : cfr. dispositions transitoires)
- 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, 28*bis* 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.

Article 125 . § 1^{er}. – 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 § 1^{er} 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°.

Article 126 . § 1^{er}. – 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.

Article 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.

Article 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*

Article 129 . § 1^{er}. – 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 § 1^{er}. 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, § 1^{er}.

§ 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.

Article 130 . § 1^{er}. – 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.

Article 131 . § 1^{er}. – 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.

Article 132 . § 1^{er}. – 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

Article 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

Article 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 œuvrent à l'insertion par le logement en vertu de l'article 187 du présent Code et celles qui œuvrent 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 contrôle

Article 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.

Article 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.

Article 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

Article 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, § 1^{er}, 1° (lire : article 2, § 2, 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.

Article 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.

Article 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 dé plafonnement;
- 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 la 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 la 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.

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

Article 142 . § 1^{er} . – 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 1^{er} 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 la 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 1^{er} 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 1^{er} 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 1^{er} 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 1^{er} janvier 2013.

Si les locataires dont le bail initial a pris effet le 1^{er} 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.

Article 143 . § 1^{er}. – 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.

Article 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 1^{ère} – Définition

Article 145. Conformément à l'article 2, 24° (lire : article 2, 21°), 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 – Mode d'intervention

Article 146 . § 1^{er}. – 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 le receveur de l'enregistrement 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.

Article 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 le receveur de l'enregistrement 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.

Section 3 - Bénéficiaires

Article 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 1^{ère} – Conditions imposées aux personnes physiques

Article 149 . § 1^{er} . – Pour bénéficier des dispositions visées à l'article 146, § 1^{er}, 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.

Article 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.

Article 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

Article 152 . § 1^{er}. – 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.

Article 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.

Article 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.

Article 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

Article 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 à la conservation des hypothèques.

Article 157 . § 1^{er}. – 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 l'acte à la conservation des hypothèques 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 transcrite à la conservation des hypothèques.

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.

Article 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 à la conservation des hypothèques.

Article 159 . § 1^{er}. – 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, § 1^{er}, 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 I^{ER} *Des aides aux personnes physiques*

Section 1^{ère} – Des opérations subsidiaires

Article 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 immobilier.

Article 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.

Article 162 . § 1^{er}. – 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.

Article 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.

Article 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.

Article 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.

Article 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.

Article 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

Article 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

Article 169 . § 1^{er} . – 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.

Article 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 1^{ère} – Des aides à l'équipement d'ensembles et logements

Sous-section 1^{ère} – Des aides à l'équipement

Article 171 .§ 1^{er}. – 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 § 1^{er} ne peuvent être cumulées avec l'octroi de subventions allouées sur la base de l'ordonnance du 7 octobre 1993 organique de la revitalisation des quartiers.

§ 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 § 1^{er}.

Article 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

Article 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.

Article 174 . § 1^{er}. – 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.

Article 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.

Article 176 . § 1^{er}. – La Région peut, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, allouer aux SISF 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.

Article 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 SISF 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.

Article 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 CPAS et aux SISF 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.

Article 179 . Le Gouvernement détermine les règles de procédure relatives à l'octroi des aides visées aux articles 176 à 178.

Article 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.

Article 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.

Article 182 . Les aides sont versées sous forme de subventions.

Article 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

Article 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.

Article 185 . Les aides peuvent être accordées sous forme :

- 1° de primes;
- 2° d'avances remboursables.

Article 186 . § 1^{er}. – 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 sociale

Article 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

Article 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 œuvrant à l’insertion par le logement ainsi qu’une association agréée ou à un groupement d’associations agréées œuvrant 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 œuvrant 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

Article 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 œuvrant 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

Article 190 . En cas de non-respect des conditions d’octroi des aides prévues aux chapitres I^{er} 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 itinérant

Article 191 . § 1^{er} . – 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 I^{er} 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'égalité de traitement

CHAPITRE 1^{er} – Dispositions générales

Article 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 actuel ou futur, un handicap, une caractéristique physique ou génétique ou l'origine sociale.

CHAPITRE II – Définitions

Article 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 actuel ou futur, un handicap, une caractéristique physique ou génétique, l'origine sociale;
- 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° logement : le logement mis en location ou en vente par l'un des opérateurs visés à l'article 200, § 2;
- 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.

CHAPITRE III – *Principe d'égalité de traitement et justification des distinctions*

Article 194 . § 1^{er}. – Le principe de l'égalité de traitement, au sens du présent titre, implique l'absence de toute discrimination.

§ 2. – La discrimination s'entend de :

- la discrimination directe;
- la discrimination indirecte;
- l'injonction de discriminer;
- le harcèlement.

Article 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.

Article 196 . Par dérogation à l'article 192, 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 visées à l'article 195.

Article 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.

Article 198. § 1^{er}. – 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 œuvre 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.

Article 199. § 1^{er}. – 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*

Article 200. § 1^{er}. – 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.

§ 2. – Le présent titre s’applique aux opérateurs suivants :

- la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale;
- les sociétés immobilières de service public;
- le Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale;
- les agences immobilières sociales;
- les sociétés de crédit social;
- la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale;
- les communes;
- les CPAS;
- les régies communales autonomes;
- la Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale.

§ 3. – Le présent titre s’applique également à toutes les personnes du secteur public qui s’occupent à quelque niveau que ce soit de l’accès au logement au sein des organismes visés au § 2.

CHAPITRE V – *Dispositifs de protection*

Article 201. § 1^{er}. – 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 § 1^{er}, 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 1^{er}, 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 1^{er}, 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 § 1^{er}, 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.

Article 202. § 1^{er}. – 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 § 1^{er} 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 1^{er} 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.

Article 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.

Article 204. § 1^{er}. – 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 § 1^{er} 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.

CHAPITRE VI – *Dispositions pénales*

Article 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 critère protégé.

Article 206. § 1^{er}. – 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.

Article 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.

Article 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.

Article 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*

Article 210. Les dispositions du présent chapitre sont applicables à toutes les procédures juridictionnelles, à l'exception des procédures pénales.

Article 211. § 1^{er}. – 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 critère protégé, 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 critère protégé; 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.

§ 3. – Par faits qui permettent de présumer l'existence d'une discrimination indirecte fondée sur un critère protégé, 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.

CHAPITRE VIII – *Instances compétentes*

Article 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.

Article 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*

Article 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.]

[*texte inséré par l'Ordonnance du 11 juillet 2013, publié au Moniteur Belge du 18 juillet 2013 - erratum publié au Moniteur belge du 26 juillet 2013, entrée en vigueur le 28 juillet 2013, sauf dispositions transitoires*]

11 JUILLET 2013 - – Ordonnance modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement (M.B. 18 juillet 2013 – erratum M.B. 26 juillet 2013)

EXTRAIT

Dispositions transitoires

Article 3 . L'article 21 entrera en vigueur le jour de l'entrée en vigueur de l'arrêté du Gouvernement portant exécution de cette disposition.

Les articles 24 à 33 entrent en vigueur le 1^{er} juillet 2014. Ils ne s'appliquent pas à l'attribution des logements disponibles à la location avant cette date, sauf si la procédure de leur attribution en location n'a pas encore été entamée à cette date.

L'article 67, 9^o entre en vigueur le 1^{er} janvier 2014.

Les articles 81 à 89 entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2014.

L'article 124, 4^o entre en vigueur le 1^{er} janvier 2016.

Article 4. Dans l'ordonnance du 12 décembre 1991 créant des fonds budgétaires, à l'article 2, 14^o, à l'alinéa qui commence par les mots « La période de 9 ans », les mots « l'article 21 § 2, alinéa 1^{er} » sont remplacés par les mots « l'article 18 § 2, alinéa 2.

Article 5. Le Gouvernement adapte les dispositions législatives faisant référence à l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement pour les mettre en concordance avec la numérotation du présent Code.

Aussi longtemps que les références législatives et réglementaires à l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement n'ont pas été adaptées, ces références s'entendent comme faites au présent Code et sont à lire selon le tableau de correspondance figurant à l'annexe I.

Annexe Ire
Tableau de Concordance

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

Ordonnance 17 juillet 2003	Code bruxellois du logement 2013
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

Ordonnance 17 juillet 2003	Code bruxellois du logement 2013
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

Ordonnance 17 juillet 2003	Code bruxellois du logement 2013
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.159
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

Ordonnance 17 juillet 2003	Code bruxellois du logement 2013
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