Avant- projet de décret modifiant le code wallon du logement et de l'habitat durable.

60682/4.

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

RAAD VAN STATE
WETGEVING

a) le 6° est remplacé par ce qui suit :

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

b) le 7° est remplacé par ce qui suit :

« 7° logement d'insertion : Le logement public visant à l'insertion et destiné exclusivement à l'hébergement de ménages en état de précarité. La mise à disposition d'un logement d'insertion est complétée par un accompagnement social.

c) le 8° est remplacé par ce qui suit :

« 8° logement de transit : le logement public exclusivement destiné à l'hébergement temporaire de ménages en état de précarité ou de ménages privés de logement pour des motifs de force majeure. La mise à disposition d'un logement de transit est complétée par un accompagnement social.» ;

d) le 9° est remplacé par ce qui suit :

« 9° logement public : le logement sur lequel un opérateur immobilier est titulaire de droits réels ou qu'il détient en gestion, destiné à l'habitation dans le cadre de la politique sociale développée par la Région » ;

e) le 10° est abrogé ;

f) dans le 11°bis, le mot « social » est à chaque fois remplacé par le mot « public » ;

g) le 11°ter est remplacé par ce qui suit :

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

h) dans le 18°bis, les mots « *à un ménage disposant de revenus moyens, modestes ou en état de précarité* » *sont remplacés par les mots « à un ménage de catégorie 1, 2 ou 3 ».*

i) dans le 29° les modifications suivantes sont apportées :

1) les mots « ménage en état de précarité » sont remplacés par les mots « ménage de catégorie 1 » ;
2) l'alinéa 2 est remplacé par ce qui suit :

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

1° s'il s'agit d'un logement non améliorable ou inhabitable ;

2° si elles en ont confié la gestion à un opérateur immobilier ;

3° dans des cas spécifiques ».

i) dans le 30° les modifications suivantes sont apportées :

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

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

1° s'il s'agit d'un logement non améliorable ou inhabitable ;

2° si elles en ont confié la gestion à un opérateur immobilier ;

3° dans des cas spécifiques ».

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

a) les mots « ménage à revenus moyens » sont remplacés par les mots « ménage de catégorie 3» ;
b) dans le a) les mots « aux revenus modestes » sont remplacés par les mots « aux revenus des ménages de catégorie 2 » et le nombre « 31.000 » est remplacé par le nombre « 41.000 » ;
c) dans le b) les mots « supérieurs aux revenus modestes » sont remplacés par les mots « supérieurs aux revenus des ménage de catégorie 2 » et le nombre « 37.500 » est nombre par le chiffre « 50.000 » ;

d) l'alinéa 2 est remplacé par ce qui suit: « Les personnes visées au a. et b. ne peuvent détenir un logement en pleine propriété ou en usufruit, sauf :

1° s'il s'agit d'un logement non améliorable ou inhabitable ;

2° si elles en ont confié la gestion à un opérateur immobilier ;

3° dans des cas spécifiques ».

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

12° l'énumération est complétée par des 37° et 38° rédigés comme suit :

« 37 ° bail glissant : bail d'habitation au sens du Code civil, conclu selon les modalités et conditions déterminées par le Gouvernement entre un bailleur et une des personnes morales déterminées par le Gouvernement en vue d'une sous-location du bien loué à une personne en état de précarité qui dispose du droit, à l'issue de son accompagnement

social et pour autant que les objectifs de celui-ci soient atteints, de se voir automatiquement céder le bail principal dont elle devient ainsi le preneur direct.

38° habitat solidaire : logement disposant d'au minimum un espace collectif et occupé par plusieurs ménages dont au moins un en situation de précarité sociale, disposant chacun d'au minimum un espace privatif, qui sont engagés entre eux, par écrit, dans un projet de vie solidaire à l'exclusion de tout autre logement collectif réglé par une législation particulière ».

Art. 2.

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

1° dans le paragraphe 2, les modifications suivantes sont apportées :

a) les mots « aux ménages à revenus modestes et en état de précarité » sont remplacés par les mots « aux ménages de catégorie 1 et 2 ».
b) Il est ajouté un alinéa 2 rédigé comme suit:
« Le présent Code et ses arrêtés d'exécution visent à la mise en œuvre de la politique sociale du logement ».

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

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

Art. 3. Dans l'article 7 du Code wallon du logement et de l'habitat durable, les modifications suivantes sont apportées :

« 1° dans l'alinéa 3,les modifications suivantes sont apportées :

a) les mots « lorsque le délai entre la décision d'interdiction d'occupation et la date prévue de l'expulsion ne permet pas aux occupants de retrouver un logement, » sont insérés entre les mots « doit être offerte à ce dernier » et « au plus tard » ;

b) b) les mots « en vertu du présent code ou de l'article 135 §2 de la nouvelle loi communale» sont insérés entre les mots « d'occuper » et « et procède à l'expulsion » ;

c) les mots « 8 à 14 » sont remplacés par les mots « 9 à 15 » ;

2° un nouvel alinéa rédigé comme suit est inséré entre les alinéas 3 et 4 :

« Par dérogation à l'alinéa précédent, en cas de situation d'urgence liée directement à la santé ou la sécurité des occupants, le bourgmestre peut s'écarter de la procédure visée aux alinéas 9 à 15 » ;

3° dans l'alinéa 6 ancien, devenu l'alinéa 7, les modifications suivantes sont apportées :
a) les mots « lorsque le délai entre la décision d'interdiction d'occupation et la date prévue de l'expulsion ne permet pas aux occupants de retrouver un logement, » sont insérés entre les mots « doit être offerte à ce dernier » et « au plus tard » ;
b) les mots « 8 à 14 » sont remplacés par les mots « 9 à 15 ».

4° dans l'alinéa 8 ancien devenu l'alinéa 9, les mots « et seulement si » sont abrogés et l'alinéa est complété par un point 5. rédigé comme suit :

« 5. logements issus du secteur locatif privé sur le territoire de la commune sur base de l'inventaire visé à l'alinéa 15 »

5° l' alinéa 9 ancien, devenu l'alinéa 10 est abrogé ;

6° dans l'alinéa 10, les mots « la liste des gestionnaires de ces catégories de logement, qu'il a consultés » sont remplacés par les mots « le dossier de consultation des gestionnaires de ces catégories de logement » ;

7° dans l'alinéa 11, les mots « l'alinéa 8 » sont remplacés par les mots « l'alinéa 9 » ;

8° l'alinéa 12 est abrogé ;

9° trois alinéas rédigés comme suit sont insérés entre les alinéas 13 et 14:

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

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

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

10° l'article est complété par un alinéa rédigé comme suit:

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

Art. 4. Dans l'article 9 du même Code, modifié par le décret du 22 juillet 2010, l'alinéa 2 est remplacé par ce qui suit : « Toutefois, les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas :

1° « aux logements situés dans le bâtiment où le bailleur a établi sa résidence principale et qui sont loués ou mis en location à deux ménages au plus, pour autant que le nombre total d'occupants des biens loués ne dépasse par quatre personnes » « 2° aux logements de type unifamilial occupés par moins de 5 personnes majeures ne constituant pas un seul et même ménage au sens de l'article 1er, 28° du présent code, liées par un contrat de colocation».

Art. 5. Dans l'article 10, alinéa 2 du même Code, modifié en dernier lieu par le décret du 9 février 2012, le 1° est remplacé par ce qui suit :

« 1° respecter les critères de salubrité spécifiques et les critères relatifs à la structure du logement et à sa dimension fixés par le Gouvernement sur la base des articles 3 et 3bis ».

Art. 6. Dans l'article 13bis, alinéa 2, du même Code, les mots « alinéas 3 ou 6 » sont remplacés par les mots « alinéas 3 ou 7 » et l'alinéa est complété par les mots « selon la procédure définie par le Gouvernement ».

Art 7. Dans le titre II, chapitre II du même Code, l'intitulé de la section 1 est abrogé.

Art. 8. L'article 14 du même Code, modifié en dernier lieu par le décret du 9 février 2012 est remplacé par ce qui suit :

« Art. 14. §1er. Selon les conditions et modalités définies par le Gouvernement, il peut être accordé une aide aux ménages , pour des opérations visant à supprimer une ou plusieurs causes d'insalubrité ou à répondre aux conditions de sécurité fixées en vertu du présent code ou leur permettant d'en améliorer la performance énergétique:

§2. Selon les conditions et modalités définies par le Gouvernement, il peut être accordé,:

1° une aide de déménagement ou de loyer:

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

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

c. aux locataires, en état de précarité ou à revenus modestes, d'un logement appartenant à une société de logement de service public et géré par elle ou d'un logement appartenant au Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie qui, à la demande de la société ou du Fonds, acceptent de quitter un logement sous-occupé et prennent en location un logement non visé à l'article 1er, 7° à 9°.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 9. Dans le titre II, chapitre II, du même Code, l'intitulé de la section 2 est abrogé.

Art. 10. Dans le titre II, chapitre II, du même Code, l'intitulé de la section 3 est abrogé.

Art. 11. Dans le titre II, chapitre II, du même Code, l'intitulé de la section 4 est abrogé.

Art 12. Les articles 15 à 22 du même Code sont abrogés.

Art. 13 Dans l'article 22bis du même Code, les mots « ménages en état de précarité » sont remplacés par les mots « ménages de catégorie 1 ».

Art. 14. Les articles 22ter à 28 du même Code sont abrogés.

. **Art. 15**. Dans le titre II du même Code, l'intitulé du Chapitre III est remplacé par ce qui suit « Des aides aux personnes morales »

Art 16. Dans le titre II, chapitre III, du même Code, l'intitulé de la section 1 est abrogé.

Art. 17. Dans le titre II, chapitre III, du même Code, l'intitulé de la sous-section 1 est abrogé.

Art. 18. L'article 29 du même Code, modifié en dernier lieu par le décret du 9 février 2012, est remplacé comme suit :

«Art. 29. §1er. Selon les conditions et modalités définies par le Gouvernement, sauf si l'opération envisagée fait déjà l'objet d'une aide ou d'une demande d'aide ayant le même objet, il peut être accordé une aide à une personne morale pour des opérations visant à mettre à disposition de ménages de catégories 1, 2 ou 3 un logement public répondant aux conditions de salubrité et de sécurité fixées en vertu du présent Code ou leur permettant d'en améliorer la performance énergétique.

Le logement public pour lequel l'aide visée à l'alinéa 1er a été accordée est affecté à cette destination durant neuf ans au moinsPar dérogation à l'alinéa précédent, pour les logements visés à la section2 du chapitre VI du titre II, l'affection prend fin en même que la prise en gestion.

§2. Selon les conditions et modalités définies par le Gouvernement, il peut être accordé une aide à une personne morale pour les travaux d'équipement, de rééquipement et de réaménagement des équipements existants, ainsi que les travaux d'aménagement accessoires aux opérations visées au paragraphe 1er.

§3. Selon les conditions et modalités définies par le Gouvernement, il peut être accordé une aide au conventionnement d'un logement à une personne morale. L'affectation au logement conventionné est maintenue durant neuf années au moins.

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

rt. 19. §1er. Les articles 30 à 53 du même Code sont abrogés.

Art 20. Dans le titre II du même Code, le chapitre IV comprenant les articles 54 à 78 est abrogé.

Art. 21.Dans l'article 78bis, § 4, § 4, du même Code, inséré par le décret du 15 mai 2003, les mots « des chapitres III et IV du titre II » sont remplacés par les mots « du chapitre III ».

Art. 22. Dans le titre II, Chapitre VI du même Code, l'intitulé de la section 1 est remplacé par ce qui suit :

« Du constat de l'inoccupation ».

Art. 23. Dans l'article 80 du même Code, dont le texte formera le paragraphe 1er les modifications suivantes sont apportées :

1° l'alinéa 1er, devenu l'alinéa 1er du paragraphe 1er, est abrogé ;

2° dans les alinéas 2 et 4, devenus les alinéas 1 et 3, du paragraphe 1er, le mot « réputé » est remplacé par le mot « présumé » ;

3° le deuxième alinéa du 3° est remplacé comme suit :

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

Une demande ne peut concerner qu'un seul logement.

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

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

L'administration communique ensuite à la commune demanderesse :

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

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

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

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

4° Le texte du dernier alinéa actuel de l'article 80 formera le paragraphe 2 et est remplacé comme suit :

« §2. La présomption d'inoccupation visée au paragraphe 1er, alinéa 1er, peut être renversée par le titulaire d'un droit réel principal qui justifie de l'occupation du logement ou qui justifie l'inoccupation du logement par des raisons légitimes ou un cas de force majeure.

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

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

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

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

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

Art. 24. Dans le titre II, Chapitre VI du même Code, il est inséré une section 1/1 intitulée « De la prise en gestion volontaire » comprenant l'article 81.

Art. 25. Dans l'article 81 du même Code, les modifications suivantes sont apportées :

1° l'alinéa 1er, est remplacé par les alinéas suivants :

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

Sans préjudice de l'article 135 de la nouvelle loi communale, avant comme après la communication prévue à l'alinéa 1er, les agents désignés par le Collège communal ou par le Gouvernement peuvent visiter le logement entre huit heure et vingt heure, à la demande d'un opérateur immobilier, le cas échéant accompagnés d'un représentant de ce dernier, pour déterminer les travaux éventuels visés à l'alinéa 1er.

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

La proposition de prise en gestion visée à l'alinéa 1er précise les conditions de la gestion.

Le Gouvernement fixe le mandat de gestion type ».

2° l'alinéa 2 ancien, devenu l'alinéa 6, est complété par les phrases suivantes :

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

Art. 26. Dans l'article 82 du même Code, les modifications suivantes sont apportées :

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

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

Art. 27. Dans le titre II, Chapitre VI du même Code, l'intitulé de la section 2est remplacé par ce qui suit :

« De la prise en gestion unilatérale et judiciaire ».

Art. 28. Dans la section 2 du chapitre VI du titre II du même Code, il est inséré un article 82/1 rédigé comme suit :

« Art.82/1. En cas de refus du titulaire d'un droit réel principal sans motif sérieux, ou à défaut de réponse de sa part dans le délai prévu à l'article 81, alinéa 6, l'opérateur immobilier peut prendre le bien en gestion soit de manière unilatérale selon les modalités visées à la sous-section 1, soit au terme d'une procédure judiciaire selon les modalités visées à la sous-section 2 ».

Art. 29. Dans le titre II, Chapitre VI du même Code, il est inséré une sous-section 1ère intitulée « Sous-section 1ère. De la procédure de prise en gestion unilatérale ».

Art. 30. Dans la sous-section 1èreinsérée par l'article 29, il est inséré un article 82/2 rédigé comme suit :

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

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

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

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

Art. 31. Dans la même sous-section 1, il est inséré un article 82/3 rédigé comme suit :

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

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

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

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

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

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

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

Art. 32. Dans la même sous-section 1ère il est inséré un article 82/4 rédigé comme suit :

« Art. 82/4. § 1er. À tout moment, par envoi recommandé à l'opérateur immobilier, le titulaire d'un droit réel principal peut demander de reprendre la gestion de son logement à la condition d'avoir remboursé au préalable le solde de l'ensemble des frais exposés, directement ou indirectement, par l'opérateur immobilier pour la gestion. Cette reprise de

gestion peut intervenir au plus tôt dans les soixante jours de l'envoi du courrier recommandé.

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

Art. 33. Dans le titre II, Chapitre VI, section 2 du même Code, il est inséré une sous-section 2 intitulée « Sous-section 2. De la procédure de prise en gestion judiciaire » comprenant les articles 83 et 84.

Art. 34. Dans l'article 83 du même Code, modifié par le décret du 20 juin 2005, le paragraphe 1er est remplacé par ce qui suit :

« § 1er. Dans le cas visé à l'article 82/1, l'opérateur immobilier met le titulaire d'un droit réel principal en demeure d'occuper ou de louer son bien, après avoir, le cas échéant, réalisé les travaux dans le délai qu'il fixe et qui ne peut pas être inférieur à six mois, à moins que le bien ait fait l'objet d'une vente dans ce même délai ».

Art.35. Dans le titre II, Chapitre VI du même Code, il est inséré une section 2/1 intitulée « Section 2/1. De l'information des communes ».

Art. 36. Dans la section 2/1, insérée par l'article 35, il est inséré un article 84/1 rédigé comme suit :

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

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

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

Art. 37. Dans le titre II, chapitre VI, même Code, il est inséré une section 4 intitulée « Section 4. De l'infraction administrative de maintien d'un bien en état d'inoccupation ».

Art. 38. Dans la section 4 insérée par l'article 37, il est inséré un article 85ter rédigé comme suit :

« Art. 85ter. Constitue une infraction administrative le fait, pour le titulaire d'un droit réel principal, de maintenir un logement inoccupé.

§2. Sans préjudice de l'article 135 de la nouvelle loi communale, les agents de l'administration désignés par le Collège communal ou le Gouvernement, ont qualité pour rechercher et constater par procès-verbal, faisant foi jusqu'à preuve du contraire, les infractions décrites au paragraphe 1er, soit d'initiative, soit sur plainte. Toute procédure de constat est suspendue durant la poursuite des procédures visées aux sections 1/1 et 2.

Les agents désignés en exécution de l'alinéa 1er, peuvent visiter le logement entre huit heures et vingt heures après qu'un avertissement préalable des personnes visées au

paragraphe 1er a été envoyé par envoi recommandé au moins une semaine avant la date effective de la visite sur les lieux.

Au cas où la visite n'a pas pu se réaliser à défaut pour les personnes visées au paragraphe 1er d'y donner leur consentement, les agents désignés par le Collège communal ou le Gouvernement peuvent pénétrer d'office dans le logement uniquement avec l'autorisation préalable du tribunal de police.

§3. Lorsqu'une telle infraction est constatée, il est adressé à l'auteur présumé, un avertissement le mettant en demeure d'y mettre fin dans les six mois. La preuve qu'il a mis fin à l'infraction est apportée par toutes voies de droit.

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

1° le fait imputé et la disposition légale enfreinte ;

2° le délai dans lequel il doit être mis fin à l'infraction.

3° la sanction administrative encourue.

4° qu'en cas de non paiement éventuel des amendes infligées, il peut être procédé à la vente publique du logement.

5° une explication brève des mécanismes du droit de gestion publique et de la prise en gestion par un opérateur immobilier tels que prévus par le présent Chapitre.

6° les voies et délais de recours.

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

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

Chaque année, le Gouvernement indexe le montant visé à l'alinéa 1er .

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

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

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

En vue du recouvrement de l'amende dont la créance est certaine et exigible, le directeur financier peut envoyer une contrainte avec commandement de payer sous peine d'exécution forcée, visée et rendue exécutoire par le collège communal. La contrainte est

signifiée par exploit d'huissier. Cet exploit interrompt la prescription. Préalablement à la contrainte, le débiteur de l'amende doit être mis en demeure par envoi recommandé. La commune peut imputer des frais administratifs pour cet envoi recommandé. Un recours contre cet exploit peut être introduit dans le mois de la signification par requête ou par citation.

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 de la commune concernée. Cette garantie s'étend à la créance résultant de l'avance du coût des formalités hypothécaires. L'inscription, le renouvellement, la réduction et la radiation totale ou partielle sont opérés conformément aux dispositions prévues par la législation relative aux hypothèques.

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

Art. 39. Dans la même section, il est inséré un article 85quater rédigé comme suit :

« Art. 85quater. Le contrevenant dispose d'un recours suspensif devant la Commission de recours instituée auprès du Service Public de Wallonie dans le mois de la notification de la décision lui infligeant une amende administrative.

La Commission de recours est constituée par le Gouvernement et se prononce dans les soixante jours à dater de la réception du recours. A défaut de décision dans ce délai, l'imposition de l'amende est infirmée ».

Art. 40. Dans le titre II, Chapitre VI du même Code, il est inséré une section 5 intitulée « Section 5. Du rapport des autorités communales au Gouvernement ».

Art. 41. Dans la section 5 insérée par l'article 40, il est inséré un article 85quinquies rédigé comme suit :

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

Art. 42. Dans le titre II, chapitre VI du même Code, il est inséré une section 6 intitulée « Section 6. De la cessation ».

Art. 43. Dans la section 6 insérée par l'article 42, il est inséré un article 85sexies rédigé comme suit :

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

Art. 44. Dans l'article 88, du même Code, les modifications suivantes sont apportées :

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

2° dans le paragraphe 3, il est inséré entre les alinéas 1er et 2 un alinéa rédigé comme suit :

« La Société assure un rôle d'assistance et de conseil à destination des sociétés de logement de service public dans le cadre de la mise en œuvre de leurs projets immobiliers. La Société rend son avis dans les 30 jours de la réception de la demande écrite. Ce délai peut être prorogé de 15 jours à la demande de la Société. ».

Art. 45. Dans l'article 94 du même Code, le paragraphe 3 abrogé par le décret du 15 mai 2003, est rétabli dans la rédaction suivante :

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

1° d'une aide publique ;

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

Art. 46. Dans l'article 131 du même code, les modifications suivantes sont apportées :

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

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

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

d) Le 2°bis est remplacé par ce qui suit :

« 2°bis Toute opération immobilière, en ce compris la conception, le montage et le suivi de projets immobiliers et toute opération de gestion ou de mise en location de bâtiments en vue de les affecter en tout ou partie au logement.»

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

3° la vente :

a) d'immeuble dont elle est propriétaire ;
b) de logements dont elle est propriétaire ayant fait l'objet d'une aide publique, situés sur un terrain dont la société est propriétaire, dans les conditions suivantes :
   I. après la durée minimale d'affectation publique de neuf ans ;
   II. après estimation du prix du logement sollicitée auprès du Comité d'acquisition d'immeuble, d'un notaire, d'un géomètre-expert immobilier inscrit au tableau tenue par le conseil fédéral des géomètres-expert ;

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

IV. lorsque le logement est occupé : après manifestation d'intérêt du locataire occupant le logement depuis au minimum six ans, non titulaire d'un droit réel sur un autre logement, au prix fixé par la société à un montant ne pouvant être inférieur au montant estimé et au montant du prix de revient comptable et ne pouvant dépasser de dix pourcent le montant estimé;

V. lorsque le logement n'est pas occupé : via la procédure de vente de gré à gré avec publicité ou la procédure de vente publique, au prix fixé par la société à un montant ne pouvant être inférieur au montant estimé et au montant du prix de revient comptable.

Pour ce qui concerne le b), IV. , la société :

a) ne peut refuser de vendre que dans les cas suivants :
   I. après autorisation de la Société wallonne du Logement, ,lorsque la vente de logements met gravement en péril la situation financière de la société ;
   II. lorsque le taux de logement public de la commune sur laquelle se trouve le bien est inférieur à cinq pour cent ;

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

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

Le produit de la vente des logements visés au b) 2° est affecté prioritairement au remboursement des emprunts contractés pour le financement du logement concerné.

e) Le 8°bis est abrogé ;
f) Il est complété par un alinéa 2 rédigé comme suit :

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

Art. 47. Dans l'article 131bis, les mots « logements sociaux et de logements sociaux assimilés, adaptés ou adaptables, d'insertion et de transit » sont remplacés par « logements publics gérés par la société »

Art. 48. L'article 132 du même Code, modifié en dernier lieu par le décret du 16 mai 2013, est remplacé par ce qui suit :

« Art. 132. Tout pouvoir public relevant du champ d'activité de la société au sens de l'article 140, tout organisme d'insertion socio-professionnelle agréé en vertu du décret du 1er avril 2004 relatif à l'agrément et au subventionnement des organismes d'insertion socio-professionnelle et des entreprises de formation par le travail ou tout organisme à finalité sociale, peut prendre en location un logement public, géré par une société de logement de service public afin de le mettre à disposition, sous sa seule responsabilité, d'un ménage de catégorie 1ou 2.

Le Gouvernement fixe les conditions de mise en location de ces logements ».

Art. 49. Dans l'article 135 du même code, modifié en dernier lieu par le décret du 16 mai 2013, les modifications suivantes sont apportées :

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

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

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

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

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

Art. 50. Dans l'article 154 du même Code, modifié en dernier lieu par le décret du 16 mai 2013, les modifications suivantes sont apportées :

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

3° dans l'alinéa 5, les mots « pour un mandat de cinq ans » sont insérés entre les mots « et les membres » et les mots « Cette commission comprend » et l'alinéa est complété par les mots «, conformément aux conditions fixées par le Gouvernement ».

Art. 51. Dans l'article 156, alinéa 2, du même Code, modifié par le décret du 9 février 2012, les mots « le logement social, adapté ou adaptable, d'insertion ou de transit, » sont remplacés par les mots « les logements publics gérés par la société».

Art. 52. Dans l'article 158 du même Code, remplacé par le décret du 20 juillet 2005 et modifié par le décret du 30 mars 2006, les modifications suivantes sont apportées :

1° le paragraphe 2 est abrogé ;

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

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

Art. 53. Dans l'article 158quinquies du même Code, inséré par le décret du 9 mars 2012, les mots « visé à l'article 1er, 11°ter » sont abrogés.

Art. 54. L'article 160 du même code est complété par les mots « et approuvées par le Gouvernement ».

Art. 55. L'article 162 du même Code, abrogé par le décret du 15 mai 2003, rétabli par le décret du 20 juillet 2005 et modifié par le décret du 30 mars 2006 est remplacé par ce qui suit :

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

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

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

Art. 56. L'article 164 du même Code, modifié en dernier lieu par le décret du 16 mai 2013, est remplacé par ce qui suit :

« Art. 164, § 1er La société transmet, à la Société wallonne du logement, les dossiers portant sur l'attribution des marchés publics de travaux, de fournitures et de services d'un montant H.T.V.A. excédant ceux repris au tableau figurant à l'article L3122-3, 4° du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation, tous lots confondus et sur toute la durée du marché, dans les dix jours de la décision d'attribution.

La Société wallonne du Logement peut suspendre ou annuler toute décision d'attribution relative auxdits marchés, dans les trente jours de la réception du dossier complet, en ce compris la décision d'attribution.

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

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

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

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

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

Art 57. Dans l'article 166, §1er, 4° du même Code, les mots « et de l'intérêt général » sont abrogés.

Art 58. Dans l'article 168 §1er, alinéa 1er et §2 du même Code, les mots « et de l'intérêt général » sont à chaque fois abrogés.

Art. 59. Dans l'article 172 du même Code, les mots « de locataires en état de précarité et à revenus modestes » sont remplacés par les mots « de ménages locataires de catégorie 1 et 2 ».

Art. 60. Dans l'article 175.17, § 2, 9°, du même Code, inséré par le décret du 15 mai 2003, les mots « à des ménages en état de précarité, à revenus modestes ou à revenus moyens » sont remplacés par les mots « à des ménages de catégorie 1, 2 ou 3 »

Art. 61. Dans l'article 179 du même Code, modifié pour la dernière fois par le décret du 9 février 2012, les modifications suivantes sont apportées :

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

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

Art. 62. Dans l'article 193 du même Code, modifié par le décret du 16 mai 2013, les modifications suivantes sont apportées :

1° dans l'alinéa 1er, les mots « ménages en état de précarité ou à revenus modestes » sont remplacés par les mots « ménages de catégorie 1 ou 2 ».

2° dans l'alinéa 4, les mots « des ménages à revenus moyens » sont remplacés par les mots « des ménages de catégorie 3 ».

Art. 63. Dans l'article 198, 2° du même Code, modifié par le décret du 15 mai 2003, les mots « aux ménages en état de précarité » sont remplacés par les mots « aux ménages de catégorie 1 ».

Art. 64. L'article 200/1 du Code wallon du logement et de l'habitat durable, tel que modifié par le décret du 9 février 2012, est remplacé par ce qui suit :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La convention est approuvée par le Gouvernement.

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

Art. 65. L'article 208 du même Code, inséré par le décret du 30 avril 2009, est abrogé.

Dispositions transitoires

Art. 66. Les permis de location délivrés avant l'entrée en vigueur du présent décret restent valables jusqu'à leur échéance.

Art. 67. Les articles 8, 9, 14 et 16 ne sont pas applicables aux demandes d'aides introduites avant l'entrée en vigueur du présent décret. Ces demandes d'aides sont traitées conformément aux dispositions applicables avant l'entrée en vigueur du présent décret.

Les aides octroyées en exécution de l'alinéa 1er et avant l'entrée en vigueur des articles 8, 9 et 14 restent acquises et liquidées conformément aux dispositions applicables avant l'entrée en vigueur du présent décret.

Art. 68. Le comité consultatif des locataires et des propriétaires reste constitué conformément à l'article 154 tel qu'il était d'application avant l'entrée en vigueur du présent décret, jusqu'au terme de la législature communale 2013 – 2018.

Art. 69. Les contrats d'objectifs conclus entre la Société wallonne du logement et la société conformément à l'article 162 tel qu'il était applicable avant l'entrée en vigueur du présent décret, restent valables jusqu'à l'arrivée de leur terme de cinq ans.

La première évaluation annuelle prévue par l'article 55 a lieu dans les six mois de l'entrée en vigueur du présent décret.

Art. 70. L'article 164 tel qu'il était d'application avant l'entrée en vigueur du présent décret reste d'application aux décisions des sociétés adoptées avant l'entrée en vigueur du présent décret.

Entrée en vigueur

Art. 71. Le présent décret entre en vigueur à la date fixée par le Gouvernement.

Namur, le

Le Ministre-Président,

Paul MAGNETTE

Le Ministre du Logement,

Paul FURLAN

EXPOSE DES MOTIFS

Exposé des motifs

Avec la 6ème réforme de l'Etat, le Gouvernement voit donc sa politique du logement s'articuler désormais sur deux socles que sont :

- le logement relevant d'autorités publiques ou assimilées et celui qui relève plutôt du secteur privé et non subventionné.

Ces deux socles doivent désormais s'envisager au sein d'une seule stratégie pour le logement en Wallonie, dans une vision de complémentarité face aux besoins criants en matière de logement. Il est donc prévu d'adopter un code wallon du Logement unique au sein duquel serait repris l'ensemble des normes relatives au logement public ainsi que l'ensemble des normes relatives au logement privé.

Le code assurera un lien entre logement public et privé, une cohérence, une clarté et une sécurité juridique.

L'avant-projet de décret ci-joint reprend notamment:

- des modifications de diverses définitions et la création de la définition du logement public
- des modifications des mesures en matière de relogement
- une simplification du régime des aides aux personnes physiques et morales
- des modifications pour ce qui concerne la lutte contre l'inoccupation
- une modification des missions de la SWL
- une modification des missions des sociétés de logement de service public
- des modifications du fonctionnement des CCLP
- des modifications pour ce qui concerne le rôle de tutelle de la SWL

COMMENTAIRES

Article 1er. Cette disposition modifie l'article 1er du Code, qui définit les notions utilisées dans le Code.

« La définition du logement collectif est modifiée afin qu'elle ne soit plus liée à la définition du ménage qui fait elle-même référence à la domiciliation ce qui avait pour conséquence d'exclure les étudiants. Avec cette modification, la présence de l'étudiant dans le logement pourra aisément être prise en compte pour la qualification du logement en logement collectif.

La notion de logement social est remplacée par la notion de logement public. Cette modification vise, tout d'abord, à rappeler et à insister sur le caractère « public » des logements visés par le Code, par opposition au marché locatif « privé ». Ce sont en effet des opérateurs du « secteur public » qui les gèrent ou qui détiennent sur eux des droits réels. Ensuite, cette modification résulte d'une volonté de réforme du régime juridique applicable aux logements publics. Ceux-ci sont, à l'heure actuelle, destinés à l'hébergement d'une catégorie déterminée de ménages (logement pour ménage à revenus moyens, modestes ou pour ménage en état de précarité, logement de transit,

d'insertion) en fonction des financements grâce auxquels ils ont été créés. Les logements sont donc catégorisés « par la brique », ce qui rend difficile une gestion fluide et cohérente du parc de logements des opérateurs immobiliers. Un logement destiné à un ménage à revenus moyens peut rester inoccupé parce qu'il ne trouve pas preneur dans cette catégorie de ménage, alors même qu'il pourrait correspondre aux besoins de ménages relevant d'une autre catégorie. La Région souhaite assouplir ce régime de « catégorisation par la brique », afin de faciliter et simplifier la gestion des parcs de logements des opérateurs immobiliers. Dorénavant, chaque logement visé par le Code est, par nature, « public », en ce qu'il est destiné à l'habitation dans le cadre de la politique sociale développée par la Région en matière de logement. A l'exception des logements de transit et d'insertion qui sont destinés à l'habitation de ménages relevant de catégories particulières, chaque logement public peut être destiné à l'habitation de ménages de toute catégorie.

La notion de logement social assimilé est abrogée. Elle n'est plus utile dès lors qu'elle est recouverte par la notion de logement public.

La définition du logement d'insertion est modifiée. Le logement d'insertion est un logement public destiné exclusivement à l'hébergement des ménages de catégorie 1. Il n'est dorénavant plus requis qu'il ait été créé grâce à une subvention de la Région visant à la création de logements d'insertion, telle que visée à l'article 32. Ce régime de subvention est abrogé et tout logement public peut donc devenir un logement d'insertion. Le ménage qui se voit octroyer, par un opérateur immobilier, l'occupation d'un logement d'insertion continue, comme auparavant, de bénéficier d'un accompagnement social.

La définition du logement de transit est modifiée. Le logement de transit est un logement public destiné à l'hébergement temporaire de ménages de catégorie 1 ou de ménages privés de logement pour des motifs de force majeure. Il n'est dorénavant plus requis qu'il ait été créé grâce à une subvention de la Région, visant à la création de logements de transit, telle que visée à l'article 31. Ce régime de subvention est abrogé et tout logement public peut donc devenir un logement de transit. Le ménage qui se voit octroyer, par un opérateur immobilier, l'occupation d'un logement de transit continue, comme auparavant, de bénéficier d'un accompagnement social.

La notion d'accompagnement social est modifiée. Le but de l'accompagnement est libellé de façon à se concentrer sur le logement. L'accompagnement vise à favoriser l'accès, l'appropriation ainsi que le maintien dans le logement public.

La notion de « ménage en état de précarité » est remplacée par la notion de « ménage de catégorie 1 », qui paraît moins stigmatisante.

L'interdiction de propriété pour les ménages qui souhaitent bénéficier d'un logement public est également assouplie.

La Région a par ailleurs souhaité assouplir les conditions d'accès au logement public. Auparavant, les ménages détenant en pleine propriété ou en usufruit un logement ne pouvaient accéder au logement public que si leur logement était inhabitable et non améliorable ou inadapté *et* mis en location ou géré par un opérateur immobilier, ou encore dans des cas spécifiques. Peuvent dorénavant bénéficier d'un logement public les ménages de la catégorie 1 qui sont propriétaires d'un logement inhabitable ou non

améliorable, mais également ceux qui ont confié la gestion de leur bien (quel que soit son état) à un opérateur immobilier et ceux qui se trouvent dans des cas spécifiques. Cette mesure vise à favoriser le développement du parc de logements publics en incitant à la mise en gestion de biens auprès d'opérateurs immobiliers.

La notion de « ménage à revenus modestes » est remplacée par la notion de « ménage de catégorie 2 ». Comme pour les ménages de catégorie 1, l'interdiction de propriété est assouplie.

La notion de « ménage à revenus moyens» est remplacée par la notion de « ménage de catégorie 3 ». Comme pour les ménages de catégorie 1, l'interdiction de propriété est assouplie. Le seuil des revenus des ménages est par ailleurs revu à la hausse, afin de favoriser la mixité sociale, tout en maintenant un plafond de revenus pour accéder au logement public, qui doit toujours d'inscrire dans le cadre de la politique sociale du logement menée par la Région.

Dans le Code dont la modification est proposée, le montant fixé pour les revenus « moyens » est 2,376 fois supérieur aux revenus « précaires ».

Dans une optique de mixité sociale, les seuils des revenus de catégorie 3 sont modifiés sur base du le seuil de pauvreté établi en 2015, par le SPF économie.

Vu le nouveau seuil de pauvreté établi en 2015 à 27.288,00 €, le nouveau plafond des ménages à revenus moyens s'établit donc à 64.823,39 € (soit 27.288,00 € * 2,376). En y additionnant les montants liés aux enfants à charge (soit 2 X 2.500), on obtient 69.823,39 ramenés à 69.000 euros nets indexés.

Le plafond de revenus proposé pour les revenus de catégorie 3, qui est fixé hors indexation, est donc de 50.000 euros.

La notion de bail glissant est définie. Le bail glissant est un bail d'habitation (bail de résidence principale, colocation, bail étudiant) conclu entre un bailleur et une personne morale désignée par le Gouvernement en vue de sous-louer le bien directement à un ménage de catégorie 1 qui bénéficiera d'un accompagnement social. Si l'objectif de cet accompagnement est atteint, le bail lui est automatiquement cédé. Le bailleur est informé dès le départ de la possibilité d'une cession du bail si l'accompagnement social a atteint son but. Il présente l'avantage de créer une période de transition permettant de créer une relation de confiance entre les trois parties.

La notion d'habitat solidaire est définie. Il s'agit de reconnaitre légalement l'habitat dans lequel les habitants ont un projet de vie solidaire. Un des ménages au moins occupant le logement doit être dans un état de précarité sociale (L'OCDE distingue trois types de critères de précarité qui sont les critères économiques liés ou non aux statuts juridiques des personnes, les critères psychosociaux (handicap, assuétudes, isolement, etc.) et les types et structures de logements de ces personnes. Chaque critère se subdivisant en critères particuliers. Selon l'OCDE, c'est dès lors le cumul d'au moins deux de ces critères particuliers qui engendre l'état de précarité sociale). L'engagement entre les ménages doit être écrit. L'habitat kangourou et l'habitat intergénérationnel sont donc des formes particulières de l'habitat solidaire. Le texte exclut par contre de son champ d'application les logements qui font l'objet d'une législation particulière (abris de nuit, maisons de repos, ...).

Art. 2. L'article 2, qui fixe les objectifs poursuivis par la Région dans le cadre du Code wallon du logement et de l'habitat durable, est complété. Il est insisté sur l'importance de la promotion de l'information relative aux mesures de prévention en matière de sécurité des logements.

D'autre part, le principe de mise en œuvre de la politique sociale du logement tel qu'inséré dans une disposition interprétative à l'ancien article 208 qui est abrogé par le présent décret est pleinement intégré dans le corps du texte en son article 2.

La politique sociale du logement est un concept large, recouvrant les divers articles du Code, et mesures posées par ou en vertu de celui-ci.

En ce sens, le concept de logement public participe évidemment de la politique sociale du logement, de même que, et à titre d'exemple :

- le logement réhabilité, adapté, amélioré , conservé ou restructuré grâce à une subvention de la Région, destiné à l'hébergement temporaire de ménages de catégorie 1 ou de ménages privés de logement pour des motifs de force majeure ;
- le logement réhabilité, adapté, amélioré, conservé ou restructuré grâce à une subvention de la Région et destiné à l'hébergement de ménages de catégorie 1;
- le logement pris en gestion, géré ou financé par un opérateur immobilier, qui le loue à un ménage de catégorie 1, 2 ou 3 ;
- la définition des critères de salubrité ;
- la sécurisation des logements dans le respect de la répartition des compétences ;
- l'aide aux ménages dont l'habitat se trouve dans des zones spécifiques telles que les zones « d'habitat permanent » ou dans des zones déterminées par le Gouvernement occupées par des habitations qui ne sont pas des logements ;

L'aide aux équipements et aménagement de terrains situés dans des zones d'habitat permanent, des zones spécifiques occupées par des habitations qui ne sont pas des logements ou destiné à recevoir des habitations mobiles occupées par des gens du voyage.

Art 3. La procédure définie par l'ancien article 7 impose aux bourgmestres (et ensuite à la SWL) de s'enquérir successivement de la disponibilité d'un logement de transit, ensuite d'un logement donnés en location au CPAS en cas d'indisponibilité d'un logement de transit ou à une organisation à finalité sociale en vertu de l'article 132, et ainsi de suite.

La lourdeur de cette procédure conduit de plus en plus les bourgmestres à utiliser comme fondement juridique de l'arrêté d'inhabitabilité l'article 135§2 de la Nouvelle loi communale. Par ce recours, ils évitent de devoir recourir à la procédure de l'article 7 et de son AGW d'exécution du 13 juin 2013 relatif au relogement de l'occupant expulsé par le bourgmestre suite à une interdiction d'occuper prise conformément aux articles 7 et 13 du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable.

Il est donc proposé de modifier cet article 7 afin de laisser plus de latitude aux bourgmestres et à la SWL dans la recherche d'un logement de remplacement tout en incluant l'article 135§2 précité dans le champ d'application de l'obligation de relogement. En outre, une situation d'urgence motivée par un risque direct lié à la sécurité et à la santé des occupants est insérée afin de permettre de ne pas suivre la procédure de l'article 7.

En outre, la possibilité pour le bourgmestre de recourir à des logements libres, sur le territoire de sa commune, et issus du secteur locatif privé est insérée.

A l'instar de ce qui était prévu dans la circulaire ministérielle du 2 septembre 2013 relative au relogement de l'occupant expulsé par le bourgmestre suite à une interdiction d'occuper prise conformément aux articles 7 et 13 du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable, le champ d'application de l'obligation de relogement est précisé.

Ainsi cette obligation de relogement ne s'applique que lorsque le délai entre la décision d'interdiction d'occuper et la date d'expulsion prévue ne permet pas aux occupants de retrouver un logement facilement et

elle ne s'applique pas lorsque l'expulsion a pour cause un surpeuplement. En effet, le surpeuplement ressort de la responsabilité des occupants.

le Est également coulé dans le décret, le principe de la circulaire précitée permettant que le bourgmestres et la Société wallonne du logement soient déliés de leur obligation de relogement lorsque la Société n'a pas pu trouver de logement ou lorsque le logement proposé est refusé par le ménage expulsé. Ceci confirme, pour autant que de besoin, que l'obligation de relogement est une obligation de moyen et non de résultat.

Art. 4. Cette disposition modifie l'article 9 du Codequi dispose que les logements collectifs, tels que définis dans le code, font l'objet obligatoirement d'un permis de location sauf si le bailleur a établis sa résidence principale dans le bâtiment et que les logements loués sont mis en location à deux ménages au plus et pour autant que le nombre total d'occupants des biens personnes majeures.La modification prend en compte la modification de la définition de logement collectif et bien que cet article permet d'éviter de demander un permis de location dans le cadre des logements, type « kangourou », il en résulte néanmoins qu'un permis de location serait nécessaire dans le cadre de toute colocation.

1. En effet, un tel permis ne semble pas opportun pour les biens loués en vue d'une colocation. D'une part, la colocation n'a pas pour vocation à d'office perdurer au-delà de la durée du bail signé entre les colocataires et le bailleur. Le logement pourrait être repris par un ménage unique par la suite. D'autre part, elle s'inscrit dans un logement de type unifamilial sans forcément une modification de celui-ci pour permettre la colocation.

Cette dérogation à l'obligation de permis de location s'inscrit dans l'esprit de l'article 3 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1er, 19° à 22bis, du Code Wallon du Logement, qui prévoit que : « Art. 3. Un logement de type unifamilial occupé par moins de 5 personnes majeures constituant plusieurs ménages au sens de l'article 1er, 28°, du Code, est considéré comme un logement individuel en cas de mise en location faisant l'objet d'un contrat de bail entre les parties ».

Art. 5. Cette disposition modifie l'article 10 du Code. Elle ajoute aux obligations et critères que doit respecter un logement pour faire l'objet d'un permis de location les critères relatifs à la structure du logement et à sa dimension visés à l'article 3bis.

Art. 6. Cette disposition modifie l'article 13bis du Code. Elle délègue ou Gouvernement la compétence de fixer la procédure selon laquelle le Fonds régional pour le relogement

peut être utilisé pour financer le relogement de l'occupant expulsé en application de l'article 7, alinéas 3 ou 7.

Art. 7. Etant donné les modifications apportées au Code par l'article 8, la subdivision du chapitre en sections et sous-sections est abrogée.

Art. 8. Cette disposition remplace l'article 14 du Code, afin de simplifier et redéfinir les opérations subsidiables et aides pour les personnes physiques.

Ces aides peuvent ainsi concerner toutes les opérations permettant à un ménage de bénéficier d'un logement répondant aux normes minimales de sécurité et de salubrité, ou de supprimer une ou plusieurs causes d'insalubrité.

Par cet article, la Région peut également accorder des aides aux ménages qui réalisent des opérations en vue d'améliorer la performance énergétique de leur logement. Ces aides font déjà l'objet de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 26 mars 2015 instaurant un régime de primes aux particuliers favorisant les économies d'énergies et la rénovation des logements.

Cet article maintient le régime des aides de déménagement ou de loyer tels qu'il existait dans l'ancien article 14.

Il est également prévu un régime d'aides au conventionnement des logements. Selon les conditions et modalités définies par le Gouvernement, il peut être accordé une aide aux ménages en vue du conventionnement d'un logement. Cela peut donc viser une aide à un ménage disposant d'un logement salubre qui le met en conventionnement ou d'une aide au ménage qui réalise des travaux en vue de supprimer une ou plusieurs causes d'insalubrité en vue d'un conventionnement (réhabilitation, rénovation, travaux économiseurs d'énergie ...) ou pour l'acquisition d'un logement construit par un opérateur immobilier, en vue d'en faire un logement conventionné.

Le Gouvernement est habilité à définir les conditions et modalités d'octroi de ces aides.

Le §4 reprend le contenu de l'ancien article 28 afin de fournir une base légale à l'arrêté du gouvernement wallon du 30 avril 2009 relatif au recouvrement et de définir les modalités du recours introduit contre une décision de recouvrement.

Il est prévu dorénavant que le Gouvernement fixe les modalités et conditions d'octroi d'aides aux personnes physiques.

Art. 9. Cette disposition abroge la section 2 dans le titre II, Chapitre II.

Art 10. Cette disposition abroge la section 3 dans le titre II, Chapitre II.

Art 11. Cette disposition abroge la section 4 dans le titre II, Chapitre II.

Art 12.

Suite à la simplification du régime des aides aux personnes physiques, cette disposition procède à l'abrogation des articles 15 à 22 du Code qui listaient une série d'opérations subsidiables.

Art. 13.

Cette disposition modifie l'article 22bis du Code et vise à remplacer les mots « ménages en état de précarité » par les mots « ménages de catégorie 1 ».

Art. 14. Cette disposition abroge les articles 22 ter à 28, qui prévoient des opérations subsidiables pour les personnes physiques, les formes des aides, les conditions d'octroi et le calcul des aides, ainsi que la procédure applicable.

Art. 15. Cette disposition remplace l'intitulé du chapitre III du titre II, qui concerne dorénavant les aides aux personnes morales.

Art. 16..

Cette disposition abroge la subdivision du chapitre en sections et sous sections, au vu des modifications apportées par l'article 14.

Art 17. Cette disposition abroge la subdivision du chapitre en sections et sous sections, au vu des modifications apportées par l'article 14.

Art. 18. Cette disposition remplace l'article 29 du Code, afin de simplifier et redéfinir les « opérations » subsidiables et les types d'aides pouvant être octroyées aux personnes morales, qu'elles soient des opérateurs immobiliers ou des personnes morales de droit autres. Les opérations subsidiables dans le cadre du Fonds d'investissement pour le logement public, par le droit de tirage visé à l'article 188 du Code, ne peuvent faire l'objet des aides visées par l'article 29.

Le Gouvernement est habilité à octroyer des aides aux personnes morales pour les opérations dont la finalité est de leur permettre de mettre à disposition des ménages de catégorie 1, 2 ou 3 des logements publics réalisent des travaux dans un logement améliorable en vue de rendre salubre ou de supprimer une ou plusieurs causes d'insalubrité ; de réaliser des travaux dans un logement en vue d'améliorer sa performance énergétique.

Le logement ayant fait l'objet de l'opération subsidiée doit être affecté au logement public durant neuf ans au moins à l'exception des logements faisant l'objet d'une prise en gestion forcée ou judiciaire dans le cadre de la lutte contre les logements inoccupés pour lesquels l'affectation au logement public prend fin en même temps que le prise en gestion du logement. En effet, il est possible pour le propriétaire du logement de mettre fin anticipativement à la prise en gestion moyennant le remboursement des frais engagés par l'opérateur immobilier.

Le paragraphe 2 habilite le Gouvernement à octroyer une aide pour les travaux d'équipement, de rééquipement et de réaménagement accessoires aux opérations visées au paragraphe 1er ou les travaux d'aménagement accessoires à celles-ci, qui sont réalisés sur des terrains situés en zone d'habitat permanent, situés dans des zones déterminées par le Gouvernement et qui sont occupés par des habitations qui ne sont pas des

logements ou qui sont destinés à recevoir des habitations mobiles occupées par des gens du voyage.

Le paragraphe 3 concerne les aides au conventionnement auparavant visées par l'article 33. Ces aides peuvent porter sur des opérations (travaux de rénovation, construction, réhabilitation, acquisition, ...) permettant de mettre sur le marché du logement conventionné ou sur des aides à la gestion du conventionnement.

Le logement ayant fait l'objet de l'opération subsidiée doit être affecté au logement public durant neuf ans au moins.

Art. 19. L'article 19 abroge les articles 30 à 53 du Code, relatifs aux aides aux personnes morales. Ces aides sont dorénavant accordées sur la base de l'article 29 ou dans le cadre du droit de tirage.

Art. 20. L'article 20 abroge le chapitre IV relatifs aux aides aux sociétés de logement de service public. Ces aides sont dorénavant accordées sur la base de l'article 29 ou dans le cadre du Fonds.

Art. 21. Cette disposition modifie l'article 78bis, § 4, du Code, afin de tenir compte de modifications apportées au Code.

Art. 22. Cette disposition modifie l'intitulé de la section 1 du chapitre VI du titre II du Code, désormais relative au constat d'inoccupation des logements.

Art. 23. Cette disposition apporte des modifications à l'article 80 du Code.

Le texte actuel de cet article devient le paragraphe 1er. Dans ce paragraphe, l'alinéa 1er est abrogé dans la mesure où il est étranger au constat de l'inoccupation et est dorénavant repris dans l'article 81.

Le logement est dorénavant « présumé » inoccupé, et non plus « réputé inoccupé ». Ce changement de terminologie s'explique par le faut que la présomption peut être renversée.

Cet article vise également à passer d'un mode de transmission automatique des relevés de consommation par les Gestionnaires de réseau de distribution à une transmission au cas par cas sur demande motivée.

Cette modification se justifie par le fait, qu'à la lecture des études réalisées par le Centre d'Etude en Habitat Durable sur la vacance immobilière dans le cadre d'une automatisation de la transmission des données sur base de différentes combinaisons de seuils de consommation, il ressort que la balance entre le travail à effectuer et le gain (l'identification de la vacance avérée de biens et leur remise sur le marché locatif via les différentes procédures) est déséquilibrée.

En outre, une telle procédure automatique pourrait conduire à un effet pervers qui serait une surconsommation d'énergie et d'eau dans les logements effectivement inoccupés afin d'éviter les procédures de remise sur le marché locatif telles que définies dans le présent texte.

Pour autant, les faibles consommations d'eau et / ou d'électricité restent un élément pouvant fonder la présomption d'inoccupation. Toutefois, cela se fera désormais au cas

par cas sur demande motivée de la commune auprès de l'administration qui sollicitera les informations auprès du Gestionnaire de réseau de distribution ou du fournisseur d'eau.

L'administration est un intermédiaire qui se penchera sur la motivation de la demande. Cette demande devra se faire sur base d'indices sérieux d'inoccupation. Il pourrait notamment s'agir de constatations visuelles faites par un agent communal rapportés dans un rapport de constat, d'un dossier photographique ou d'une demande faisant état de non-perception de diverses taxes relative au logement concerné (par exemple la taxe déchets) ou de tout autre élément permettant de suspecter l'inoccupation du logement concerné.

L'administration peut ensuite faire des demandes groupées auprès d'un même Gestionnaire de réseau de distribution ou fournisseur d'eau. L'administration communiquera ensuite, dossier par dossier, le relevé si la consommation est inférieure au seuil ou la seule information de dépassement du seuil lorsque c'est le cas, et ce, afin d'éviter de communiquer des informations personnelles lorsque cela n'est pas nécessaire.

La disposition commentée permet également au propriétaire de renverser la présomption d'inoccupation lorsqu'il dispose de motifs légitimes ou en cas de force majeure justifiant l'inoccupation du bien. On pense notamment à certaines situations telles que la liquidation judiciaire, ou non, un bien mis en vente à un prix relevant des conditions du marché et ne trouvant pas acquéreur, le bien mis en location à un prix correspondant à sa valeur locative mais sans succès,

Cet article vise également à instituer la diffusion de l'information de la vacance de la commune vers les différents opérateurs publics afin que ceux-ci puissent, le cas échéant, lancer les procédure de prise en gestion. Les communes doivent dès lors communiquer régulièrement aux opérateurs publics compétents sur son territoire la liste des logements inoccupés. La situation d'une commune n'étant pas celle d'une autre en raison de leurs tailles, de leur situation socioéconomique, de leur parc immobilier, ... la périodicité n'est pas précisée dans le texte afin de permettre aux communes de s'adapter à leur propre situation.

Art. 24. Cette disposition insère, dans le chapitre VI du titre II, une section 1/1 relative à la prise de gestion volontaire. Cette section comprend l'article 81.

Art. 25. Cette disposition modifie l'article 81 du même Code, qui organise la procédure et les modalités du droit de gestion publique.

L'alinéa 1er est remplacé par plusieurs alinéas, dont le premier reprend globalement le contenu de l'alinéa 1er de l'ancien article 80.

Tout opérateur immobilier peut proposer de gérer un bien inoccupé et, au besoin, exécuter auparavant les travaux requis pour qu'il réponde aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 3. A l'occasion de cette proposition, l'opérateur immobilier précise les conditions de la prise en gestion, étant entendu que le Gouvernement est chargé de fixer un mandat de gestion type.

Sans préjudice de ce que permet l'article 135 de la Nouvelle Loi communale, les agents désignés par le Collège communal ou le Gouvernement peuvent, avec le consentement du titulaire d'un droit réel sur l'habitation, visiter celle-ci afin de déterminer les travaux

nécessaires pour que le logement réponde aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 3.

A défaut du consentement précité, les agents ne pourront pénétrer dans le logement qu'avec l'autorisation préalable du Tribunal de police.

Le titulaire du droit réel principal dispose d'un délai de deux mois pour faire part de sa réponse, laquelle, si elle est négative, doit invoquer les motifs sérieux qui la fondent.

Art. 26. Cette disposition modifie l'article 82 du Code afin de prendre en compte les évolutions des règles en matière de bail d'habitation dans le Code civil et notamment la création des baux de colocation et étudiant

Art. 27. Cette disposition remplace l'intitulé de la section 2 du chapitre VI du titre II, devenue la section 3, relative à la prise en gestion unilatérale et volontaire.

Art. 28. Cette disposition insère un article 82/1 dans la section 3 du chapitre VI, relatif à la prise en gestion unilatérale et judiciaire.

Si le titulaire d'un droit réel principal sur le logement présumé inoccupé ne répond pas à la proposition de prise en gestion volontaire ou location dans le délai de deux mois qui lui est imparti pour ce faire, ou s'il refuse cette prise en gestion sans motifs sérieux, l'opérateur peut soit prendre le logement en gestion de manière unilatérale, soit au terme d'une procédure judiciaire. C'est à l'opérateur immobilier que revient le choix de l'une ou de l'autre des procédures.

Art. 29. Cette disposition insère une sous-section 1 dans la section 3 du chapitre VI du titre II du Code, qui fixe la procédure de prise en gestion unilatérale.

Art. 30. Cette disposition insère un article 82/2 dans la sous-section 1 relative à la prise en gestion unilatérale.

L'article 82/2 prévoit une procédure de mise en demeure avant prise en gestion unilatérale.

En cas de refus de prise en gestion sans motifs sérieux ou d'absence de réponse à la demande de prise en gestion, l'opérateur immobilier met le titulaire d'un droit réel sur le bien présumé inoccupé en demeure d'occuper ou de louer celui-ci dans délai qu'il fixe et qui ne peut être inférieur à six mois. Si le bien fait l'objet d'une vente durant ce délai, il ne doit bien évidemment pas être occupé par le titulaire du droit réel.

Dans la mise en demeure, l'opérateur immobilier indique son intention d'exercer son droit de gestion de manière unilatérale à l'expiration du délai qu'il a fixé, ainsi que, le cas échéant, de réaliser les travaux requis dans un délai qu'il fixe.

A l'expiration du délai fixé, l'opérateur immobilier peut mettre en œuvre la procédure visée à l'article 82/3.

Art. 31. Cette disposition insère un article 82/3 dans la sous-section 1 relative à la prise en gestion unilatérale. L'article 82 /3 prévoit les modalités de mise en œuvre du droit de gestion unilatérale.

A l'issue du délai laissé au titulaire d'un droit réel principal pour occuper son bien, l'opérateur immobilier informe ce dernier, par courrier recommandé, de la mise en œuvre de son droit de gestion unilatérale. Il en informe également la commune concernée.

À dater de cette notification, l'opérateur immobilier est compétent pour gérer provisoirement le logement. A ce titre, il peut effectuer les travaux nécessaires à sa mise en location et les travaux requis pour le rendre compatible avec les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 3, et de louer le bien pendant neuf ans.

Cette période de neuf années peut être prolongée du nombre de mois nécessaires pour que les loyers couvrent l'ensemble des frais engendrés par le droit de gestion.

Après déduction desdits frais, le titulaire d'un droit réel principal perçoit le loyer.

L'opérateur immobilier agit en lieu et place du titulaire d'un droit réel principal pour solliciter, le cas échéant, l'obtention d'un permis de location conformément à l'article 10. Les baux conclus par l'opérateur immobilier sont opposables de plein droit au titulaire d'un droit réel principal.Ces frais peuvent être récupérés par la perception des loyers ou par le remboursement par le titulaire d'un droit réel principal.

L'opérateur immobilier informe le titulaire d'un droit réel principal des actes essentiels de la gestion, par un relevé semestriel des frais engendrés directement ou indirectement par la gestion.

Art. 32. Cette disposition insère un article 82/4 dans la sous-section 1 relative à la prise en gestion unilatérale. L'article 82/4 fixe la procédure de reprise de gestion du bien par le titulaire d'un droit réel principal sur ce dernier.

Dès lors que l'ensemble des frais de gestion a été remboursé (soit par remboursement, soit par perception des loyers), le titulaire d'un droit réel principal peut solliciter, par courrier recommandé, de reprendre la gestion de son bien. Cette reprise intervient au plus tôt dans les soixante jours de l'envoi du courrier recommandé.

Le titulaire est alors subrogé dans les droits et obligations de l'opérateur immobilier qui découlent de sa relation contractuelle avec le locataire. La reprise de gestion ne met donc pas fin au contrat de bail et le titulaire du droit réel devra se conformer aux règles du code civil tant pour ce qui concerne une éventuelle fin anticipée du bail mais également aux règles relatives à la révision du loyer.

Art. 33. Cette disposition insère une sous-section 2 dans la section 3 du chapitre VI du titre II du Code, relative à la procédure de prise en gestion judiciaire.

Art 34. Cette disposition modifie l'article 83 du Code.

Le nouveau paragraphe 1er prévoit que lorsque le titulaire d'un droit réel principal sur le logement présumé inoccupé ne répond pas à la proposition de gestion volontaire dans le délai de deux mois qui lui est imparti, ou s'il refuse cette prise en gestion sans motifs sérieux, l'opérateur le met en demeure d'occuper ou de louer son bien, endéans un délai qu'il fixe et qui ne peut être inférieur à six mois.

Si le bien fait l'objet d'une vente durant ce délai, il ne doit bien évidemment pas être occupé par le titulaire du droit réel.

Art. 35. Cette disposition insère une section 2/1 dans le chapitre VI du titre II du Code, relative à la procédure de prise en gestion judiciaire, relative à l'information des communes.

Art. 36. Cette disposition insère un article 84/1 dans la section 4 insérée par l'article 31.

L'article 84/1 prévoit que, chaque année, les opérateurs immobiliers communiquent au Collège communal concerné la liste des logements pour lesquels il a été fait application de la procédure de prise en gestion judiciaire ou unilatérale et le résultat de la procédure initiée pour chaque logement.

Art. 37. Cette disposition insère une section 4 dans le chapitre VI du titre II du Code, relative à l'infraction administrative de maintien d'un bien en état d'inoccupation .

Art. 38. Cette disposition insère un article 85ter dans la section 4 inséré par l'article 37.

Le paragraphe 1er érige en infraction le fait, pour le titulaire d'un droit réel sur un logement, de maintenir celui-ci inoccupé. Il renvoie par ailleurs à l'article 80 qui établit les conditions dans lesquelles un logement est présumé inoccupé.

Le paragraphe 2 précise quelles sont les autorités qui sont susceptibles de rechercher les infractions au paragraphe 1er.

Il indique quel est le mode d'enclenchement de la procédure de constat par les agents: il leur est permis d'agir soit d'initiative, soit sur plainte. La possibilité d'introduire une plainte a pour objectif de permettre à des acteurs de la vie civile de prendre part au processus et de ne plus le laisser dépendre de seules considérations politiques ou administratives.

Il prévoit les modalités qui doivent être respectées par les agents inspecteurs en cas de visite du logement et que la procédure de constat est suspendue durant les procédure de prise en gestion.

Lorsqu'une infraction est constatée, un avertissement est adressé à l'auteur présumé, le mettant en demeure de mettre fin à l'infraction constatée dans un délai de six mois. La preuve qu'il a été mis fin à l'infraction peut être apportée par toute voie de droit. Le but est multiple : il s'agit de permettre au contrevenant de modifier son comportement avant qu'une sanction ne soit imposée, de l'informer sanctions qu'il risque d'encourir et les voies et délais de recours, de lui donner un aperçu de ce que sont la prise gestion publique et la prise en gestion par une AIS. A cette fin, l'ordonnance précise les diverses mentions qui doivent être reprises dans l'avertissement.

Le paragraphe 4 détermine le mode de calcul de l'amende administrative. La tarification est fonction de la taille de la plus longue façade du bien ainsi que du nombre de niveaux qu'il comporte. Le montant de l'amende varie également en fonction du nombre d'années d'inoccupation. Une règle particulière régit le cas de l'inoccupation partielle. Le montant de l'amende est indexé chaque année.

L'auteur présumé doit pouvoir présenter ses moyens de défense avant que l'amende administrative ne lui soit imposée.

Le paragraphe 5 prévoit que le directeur financier est chargé du recouvrement de l'amende. En cas de non-paiement de l'amende dans les délais, , le directeur financier

peut envoyer une contrainte avec commandement de payer sous peine d'exécution forcée, visée et rendue exécutoire par le collège communal. La contrainte est signifiée par exploit d'huissier. Cet exploit interrompt la prescription. Préalablement à la contrainte, le débiteur de l'amende doit être mis en demeure par courrier recommandé. Cette procédure est la même que celle prévue par l'article L1124-40 du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation

En cas de nécessité de recourir à l'exécution forcée, il est fait procéder, de préférence à toute autre voie d'exé- cution, à la vente publique du bien.

Le but est de permettre à la Région de récupérer sa créance née de l'amende administrative mais d'abord et avant tout, de remettre dans le circuit immobilier le bien qui en avait été exclu par le contrevenant.

Art. 39. Cette disposition insère un article 85quater dans la section 6 inséré par l'article 34.

Le nouvel article 85quater prévoit qu'un recours à l'encontre de la décision d'infliger une amende administrative est ouvert devant la Commission de recours instituée auprès du Service Public de Wallonie par le Gouvernement. Ce recours doit être introduit dans le mois de la notification de la décision et est suspensif.

La Commission statue dans un délai de 60 jours, défaut de quoi, le recours est réputé fondé.

Art. 40. Cette disposition insère une section 5 dans le chapitre VI du titre II du Code, relative au rapport des autorités communales au Gouvernement

Art. 41. Cette disposition insère un article 85 quinquies dans la section 5 insérée par l'article 40.

Le nouvel article 85quinquies prévoit que chaque année, le Collège communal dresse un rapport qualitatif et quantitatif relatif à l'application des dispositions du présent chapitre. Le contenu de ce rapport est fixé par le Gouvernement.

Art. 42. Cette disposition insère une section 6 dans le chapitre VI du titre II du même Code, relative à l'action en cessation.

Art. 43. Cette disposition insère un article 85sexies dans la section 6 insérée par l'article 42.

Le nouvel article 85sexies prévoit la possibilité d'introduire une action civile en justice, en dehors de toute action pénale, dans le but de faire cesser le comportement délictueux, en l'espèce en vue de faire cesser l'inoccupation du logement. Il s'agit ici d'une forme particulière de l'action en cessation qui peut déboucher sur une injonction de faire en vue de remettre le bien sur le marché immobilier. La procédure envisagée vise à mettre fin, le plus rapidement possible, au comportement illégal et est, à cette fin, une procédure « comme en référé ».

Sont susceptibles d'introduire l'action : les autorités administratives, les associations de défense du droit au logement qui bénéficient de la personnalité civile et qui sont agréées

par le Gouvernement, le propriétaire, le titulaire d'un droit réel principal sur le logement ou l'opérateur immobilier gérant le bien.

Art. 44. Cette disposition modifie l'article 88, § 2, 6°, afin d'adapter le renvoi aux modifications apportées au Code.

L'article 88, § 2, est modifié afin de préciser que la Société wallonne du Logement assure l'octroi d'aides accordées en vertu du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable.

L'article 88, § 3, est modifié afin de préciser que la Société wallonne du logement assure assiste et conseille les sociétés de logement dans le cadre de la mise en œuvre de leurs projets immobiliers.

Art. 45. Cette disposition modifie l'article 94 du Code afin d'apporter une précision sur les logements qui ne sont pas concernés par cet article, qui fixe les conditions applicables à la location ou l'occupation d'un logement construit ou géré par la SWL ou une société de logement de service public.

Art 46. Cette disposition modifie l'article 131 du Code, afin de tenir compte des modifications apportées à la terminologie utilisée dans le Code.

Le 2°bis est également modifié afin de permettre la réalisation de toute opération immobilière par la SLSP.

Le 3° est remplacé afin de permettre la vente d'immeuble et de logement dont la société de logements de service public est propriétaire et qui a fait l'objet d'une aide publique, d'une part au locataire occupant d'un logement, d'autre part à un candidat acheteur si le logement est inoccupé. Il est précisé, pour la vente de logements, que la société doit également être propriétaire du terrain sur lequel se situe le bien. L'obligation de vente ne s'appliquera donc pas aux terrains n'appartenant pas en pleine propriété à la société et sur lesquels elle dispose d'un droit d'emphytéose ou d'un droit de superficie.

Les conditions minimales de la vente sont fixées. Le locataire occupant doit avoir loué le bien pendant une durée minimale de six ans avant de pouvoir manifester son intérêt à l'achat du bien. Le prix de vente sera fixé via une estimation par un organisme extérieur et ne pourra être inférieur au prix estimé et au prix de revient comptable. Ce prix ne pourra également pas être supérieur de 10% du prix estimé, le but étant d'assurer une vente à un prix ne lésant ni la société ni l'acquéreur.

La société ne pourra refuser de vendre que lorsque le taux de logement public sur le territoire communal où se situe le bien est inférieur à cinq pourcent ou, après autorisation de la Société wallonne du logement, lorsque la vente tendrait à mettre en péril sa santé financière.

Le Gouvernement est habilité à fixer de conditions particulières régissant la vente de logements qui conduirait à la création de copropriétés. En l'absence de ces conditions particulières, la société de logement garde la possibilité de refuser de vendre.

Enfin, le 8°bis est abrogé, son contenu étant repris dans le 2°bis.

Par ailleurs, le Gouvernement est habilité à fixer les modalités et conditions de mise en œuvre de cet article.

Art. 47. Cette disposition modifie l'article 131bis du Code, afin de tenir compte des modifications apportées à la terminologie utilisée dans le Code.

Art. 48. Cette disposition remplace l'article 132 du Code.

Le nouvel article 132 prévoit que tout pouvoir public relevant du champ d'activité de la société au sens de l'article 140, tout organisme d'insertion socio-professionnelle agréé en vertu du décret du 1er avril 2004 relatif à l'agrément et au subventionnement des organismes d'insertion socio-professionnelle et des entreprises de formation par le travail ou tout organisme à finalité sociale peut prendre en location un logement public, géré par une société de logement de service public, afin de le mettre à disposition, sous sa seule responsabilité, d'un ménage de catégorie 1 ou 2.

C'est la société de logement de service public qui détermine quels sont, dans son parc, les logements pouvant être ainsi pris en location. Un arrêté du Gouvernement wallon pourra notamment limiter le pourcentage du parc locatif de la société de logement de service public qui pourra faire l'objet de cette prise en location.

Est ainsi développée la complémentarité entre acteurs locaux du logement et favoriser la mise à disposition des logements publics des sociétés de logement aux CPAS, pouvoirs locaux et organismes visés par cet article. Concrètement, il s'agit d'un forme de « droit de réservation ».

Art. 49. Cette disposition modifie l'article 135 du Code dans une optique de simplification.

Il habilite le Gouvernement à définir les conditions de mise à disposition des moyens financiers d'une société.

Art 50. Cette disposition modifie l'article 154 du Code, qui fixe la composition et le fonctionnement du Comité consultatif des locataires et des propriétaires.

Les modifications apportées visent à redynamiser le fonctionnement des comités. En cas d'incompatibilités découlant du mariage ou de la cohabitation légale des membres, c'est dorénavant le mandat du membre le plus âgé qui prend fin de plein droit.

La durée du mandat des membres de la Commission de recours est par ailleurs dorénavant fixée à 5 ans.

Art. 51. Cette disposition modifie l'article 156 afin de l'adapter aux changements de terminologie intervenus.

Art. 52. Cette disposition modifie l'article 158 du Code, relatif à la fonction de directeur gérant des sociétés de logement de service public.

Le paragraphe 2, qui imposait au directeur-gérant l'élaboration d'un programme de gestion, est abrogé. Dans une optique de simplification, le directeur gérant est dorénavant tenu de rédiger un rapport de suivi annuel de la mise en œuvre du contrat d'objectifs.

Le conseil d'administration évalue la réalisation de ces objectifs sur la base de ce rapport, et selon les critères et modalités qui seront fixés par le Gouvernement.

Dans le cadre de cette évaluation, le conseil d'administration entend le directeur-gérant.

Art.53. Cette disposition modifie l'article 158quinquies. Cette modification est justifiée par le fait que l'article 1er, 11ter ° ne mentionne plus le référent social. Aucun renvoi ne doit plus être fait à cette disposition.

Art.54. Cette disposition modifie l'article 160 du Code. Dorénavant, les modalités de gestion de la trésorerie des sociétés déterminées par la Société wallonne du logement doivent être approuvées par le Gouvernement.

Art 55 . Cette disposition remplace l'article 162 du Code.

Le nouvel article 162 prévoit que le Gouvernement fixe sur proposition de la Société wallonne du logement les conditions d'élaboration, d'exécution et d'évaluation des contrats d'objectifs que doivent conclure la Société et les sociétés wallonnes du logement.

Les objectifs fixés peuvent s'inscrire notamment dans les domaines et matières visés dans le paragraphe 1er, alinéa 2. Un tel système est préféré à l'ancienne liste des objectifs pouvant être poursuivis, qui était trop restrictive.

Dans le cadre de la simplification du rôle de tutelle de la SWL, on passe par ailleurs d'un régime de contrôle de l'exécution du contrat d'objectifs à un régime d'évaluation de son exécution. Il est prévu également des délais contraignants pour la SWL dans le cadre de son rôle de soutien et de conseil.

Art. 56. Cette disposition remplace l'article 164 du Code, relatif à la tutelle exercée par la Société wallonne du logement.

Dans une optique de simplification administrative, de cohérence globale et d'efficacité, la Région a souhaité d'instaurer une tutelle sur les sociétés de logement qui s'aligne sur la tutelle exercée actuellement sur les intercommunales wallonnes en matière de marchés publics, en application du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation.

La tutelle ne portera dorénavant que sur les décisions d'attribution des marchés publics, alors qu'elle portait auparavant sur les avant-projets urbanistiques et architecturaux, les documents de marchés et les décisions d'attribution des marchés.

Quel que soit le type de marchés ou la procédure choisie, les sociétés ne devront soumettre leur dossier d'attribution que si les montants H.T.V.A. excèdent ceux repris au tableau, tous lots confondus et sur toute la durée du marché. Les montants repris dans le tableau sont identiques à ceux qui s'appliquent aux intercommunales.

La tutelle sur les avant-projets est abandonnée, dès lors que ces avant-projets sont analysés lors de la réunion plénière de gestion de projet et sont suivis, dans leur élaboration, par la Société wallonne du logement.

Afin d'éviter une approbation systématique de chaque décompte en cours de chantier, la SWL instaure un contrôle a posteriori. La Société wallonne du logement établit un bilan final de l'opération sur la base de l'ensemble des documents du marché et sur la base des constats en cours de chantier et lors de la réception provisoire.

Art 57. Cette disposition modifie l'article 166 du Code.

Le commissaire du Gouvernement n'est plus habilité à vérifier la conformité à l'intérêt général des décisions des organes des sociétés. Cette suppression vise à uniformiser la « jurisprudence » en matière de tutelle, dès lors que la notion d'intérêt général est susceptible d'être interprétée de manière sensiblement différente selon les cas.

Art 58. Cette disposition modifie l'article 168 du Code.

Le commissaire du Gouvernement n'est plus habilité à vérifier la conformité à l'intérêt général des décisions des organes des sociétés. Cette suppression vise à uniformiser la « jurisprudence » en matière de tutelle, dès lors que la notion d'intérêt général est susceptible d'être interprétée de manière sensiblement différente selon les cas.

Art. 59. Cette disposition modifie l'article 172 du Code, afin de tenir compte des modifications apportées à la terminologie utilisée dans le Code.

Art. 60. Cette disposition modifie l'article 175 du Code, afin de tenir compte des modifications apportées à la terminologie utilisée dans le Code.

Art. 61. Cette disposition modifie l'article 179 du Code, afin de tenir compte des modifications apportées à la terminologie utilisée dans le Code.

Art. 62. Cette disposition modifie l'article 193 du Code, afin de tenir compte des modifications apportées à la terminologie utilisée dans le Code.

Art. 63. Cette disposition modifie l'article 198 du Code, afin de tenir compte des modifications apportées à la terminologie utilisée dans le Code.

Art. 64. Complémentairement au projet d'accord de coopération entre la Communauté française et la Région wallonne créant un service commun d'audit, dénommé « Service commun d'audit de la Fédération Wallonie-Bruxelles et de la Wallonie », le présent article vise à mettre en concordance les modalités décrites par ledit accord de coopération et celles actuellement contenues dans le Code du Logement.

Il en est ainsi des modalités de communication de la programmation de l'audit du logement et de la conclusion des conventions prévue à l'article 5 de l'accord de coopération précité.

Art. 65. Cette disposition abroge l'article 208 du Code. Cet article est une disposition interprétative qui est désormais intégrée dans le corps du Code en son article 2.

Art. 66. Cette disposition règle le sort des permis de location octroyés avant l'entrée en vigueur du présent décret suite aux modifications apportées au Code.

Art. 67. Cette disposition règle le sort des demandes d'aides introduites avant l'entrée en vigueur du présent décret.

Art. 68. Cette disposition prévoit que l'application des nouvelles règles relatives à la constitution du comité consultatif des locataires se fera pour la première fois après la législature entamée.

Art. 69. Cette disposition prévoit que les contrats d'objectifs en cours le restent jusqu'à l'arrivée de leur terme.

Art. 70. Cette disposition fixe l'application des règles relatives à la tutelle aux décisions des sociétés prises après l'entrée en vigueur du présent décret.

Art. 71. Cette disposition fixe la date d'entrée en vigueur du décret.