

17 juillet 2003 – Ordonnance portant le Code bruxellois du Logement

Texte de base : Moniteur belge du 9 septembre 2003

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

17 juillet 2003 – Ordonnance portant le Code bruxellois du Logement

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

TITRE Ier – DISPOSITIONS GENERALES

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

Article 2. Pour l'application de la présente ordonnance, l'on entend par :

- 1° Code : le Code bruxellois du logement ;
- 2° le Gouvernement : le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- 3° le Ministre : le Ministre ou le Secrétaire d'Etat de la Région de Bruxelles-Capitale ayant le Logement dans ses compétences ;
- 4° opérateur immobilier public : une commune, un CPAS, une régie communale autonome, la Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale, la Société du Logement de la Région bruxelloise (SLRB), une Société immobilière de Service public (SISP), le Fonds du Logement des Familles de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- 5° bailleur : le propriétaire, copropriétaire, l'usufruitier, le titulaire d'un droit réel ou le locataire qui sous-loue le logement ;
- 6° ménage : la personne seule ou l'ensemble des personnes, unies ou non par des liens familiaux, qui vivent habituellement ensemble dans le même logement ;
- 7° certificat de conformité : le certificat, délivré au bailleur qui en a fait la demande, certifiant que le logement concerné mis en location répond aux obligations de sécurité, de salubrité et d'équipement ;
- 8° attestation de conformité : l'attestation devant être délivrée au bailleur pour attester que le logement concerné mis en location répond aux obligations de sécurité, de salubrité et d'équipement ;

-
- 9° attestation de contrôle de conformité : l'attestation devant être délivrée au bailleur pour attester que le logement précédemment mis en location en violation des obligations de sécurité, de salubrité et d'équipement répond à celles-ci ;
- 10° droit de gestion publique : le droit pour un opérateur immobilier public de gérer un immeuble abandonné ou inoccupé, ou qui n'a pas fait l'objet des travaux de rénovation ou d'amélioration dans les délais fixés par le Gouvernement en vue de le mettre en location, lorsque le titulaire de droits réels sur ce bien a refusé l'offre écrite de louer l'habitation concernée au loyer proposé ;
- 11° logement meublé : l'immeuble ou la partie d'immeuble, garni en tout ou en partie de mobilier, destiné à l'habitation du preneur dont il a la jouissance soit en exclusivité, soit en communauté avec d'autres habitants du bâtiment affecté à la location, que le bien soit loué en vertu d'un bail ou de deux baux distincts visant respectivement l'immeuble et le mobilier ;
- 12° petit logement : le logement dont la superficie habitable ne dépasse pas 28 mètres carrés. Par superficie habitable, on entend la superficie utile des pièces d'habitation mesurée entre les parois intérieures délimitant une pièce, partie de pièce ou espace intérieur, à l'exclusion des escaliers, espaces sanitaires et espaces communs à plusieurs logements ;
- [13° les organismes compétents en matière de logement : les entités visées au Titre IV du présent Code;
- 14° la SISP : société immobilière de service public : toute personne morale, agréée par la SLRB, ayant dans ses missions la réalisation et la mise à disposition d'habitations sociales et dont la Région est actionnaire;
- 15° la SLRB : la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, organisme d'intérêt public de catégorie B;
- 16° le Fonds : le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale;
- 17° l' AIS : l'agence immobilière sociale, personne morale qui a obtenu l'agrément du Gouvernement et qui a pour mission de permettre l'accès au logement locatif aux personnes en difficulté à cet égard;
- 18° la SDRB : la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale;
- 19° boni social des SISP : la différence positive existant entre le loyer réel annuel des SISP et le loyer de base global annuel;
- 20° déficit social des SISP : la différence négative existant entre le loyer réel annuel des SISP et le loyer de base global annuel;
- 21° promoteur immobilier : celui qui effectue et coordonne, sous sa propre responsabilité juridique et financière, les opérations nécessaires à la réalisation d'un projet immobilier qu'il a lui-même conçu en vue d'en céder la propriété;
- 22° lotissement : bien divisé en deux ou plusieurs lots dans le but d'y construire des habitations;

-
- 23° fédération de SISP : les associations de sociétés immobilières de service public reconnues comme telles par le Gouvernement;
- 24° logement social : le bien loué par la SLRB et les SISP à des personnes de revenus modestes et dont les modalités de calcul du loyer sont fixées par le Gouvernement;
- 25° logement moyen : le bien immeuble d'habitation principale donné en location, cédé ou vendu à un ménage dont l'ensemble des revenus n'excède pas un certain montant fixé par le Gouvernement;
- 26° logement de transit : le logement destiné à un public spécifique auquel un accompagnement social est assuré et dont la durée d'occupation ne peut être supérieure à dix-huit mois.]
- [27° A.R.S. : l'allocation régionale de solidarité telle que définie à l'article 31,5° de la présente ordonnance]

[4° Note SLRB : la dénomination en français de la SLRB a été modifiée par l'article 2 de l'ordonnance du 1^{er} avril 2004 complétant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement. La nouvelle dénomination est la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale]

[13° à 26 ° insérés par l'article 2 de l'Ordonnance du 1^{er} avril 2004, M.B. 29 avril 2004]

[27° inséré par l'article 2 de l'ordonnance du 30 avril 2009, M.B. 14.05.2009, entrée en vigueur le 24.05.2009]

TITRE II – DU DROIT AU LOGEMENT

Article 3. Chacun a droit à un logement décent. A cette fin, les dispositions qui suivent tendent à assurer à tous, dans les conditions fixées par le présent Code, l'accès à un logement répondant aux exigences minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement.

[Article 3bis. Tout opérateur immobilier public, ainsi que la SDRB, et d'autre part les tiers avec lesquels elle contracte conformément à l'article 21 de l'ordonnance du 20 mai 1999 relative à la Société de Développement de la Région de Bruxelles-Capitale, dans le cadre de sa mission de rénovation urbaine, qui gère, met en location ou finance du logement, agit dans le cadre de la politique sociale du logement développée par la Région.]

[article 3bis inséré par l'article 2 de l'ordonnance du 20 juillet 2011, M.B. 10.08.2011, entrée en vigueur le 10.08.2011]

TITRE III – DES INSTRUMENTS DE LA POLITIQUE DU LOGEMENT

CHAPITRE 1^{er} – *Des exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements*

Article 4. § 1^{er}. Sans préjudice de l'article 2 de la section 2 du chapitre 2 du Titre VIII du Livre III du Code civil et de ses arrêtés d'exécution, les logements doivent respecter les exigences suivantes :

- 1° l'exigence de sécurité élémentaire, qui comprend des normes minimales relatives à la stabilité du bâtiment, l'électricité, le gaz, le chauffage et les égouts ;
- 2° l'exigence de salubrité élémentaire, qui comprend des normes minimales relatives à l'humidité, à la toxicité des matériaux, aux parasites, à l'éclairage, à la ventilation, ainsi qu'à la configuration du logement, quant à sa surface minimale, la hauteur de ses pièces et l'accès du logement ;
- 3° l'exigence d'équipement élémentaire, qui comprend des normes minimales relatives à l'eau froide, l'eau chaude, les installations sanitaires, l'installation électrique, le chauffage, ainsi que le pré-équipement requis permettant l'installation d'équipements de cuisson des aliments.

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

§ 2. Le Gouvernement peut arrêter des exigences complémentaires, ou spécifiques pour certaines catégories de logement, sans que toutefois ces dispositions ne portent préjudice aux prescrits de la section 2 du chapitre II du Titre VIII du livre III du Code civil et de ses arrêtés d'exécution.

§ 3. Dans l'année qui suit le renouvellement du Conseil, le Gouvernement remet au Conseil un rapport relatif à l'évaluation des exigences qu'il a arrêtées et de l'application des articles 4 à 17.

Article 5. § 1^{er}. Nul ne peut mettre en location un logement qui ne répond pas aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4, sous peine des sanctions prévues aux articles 14 et 15.

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

Dans une telle hypothèse, le bail de rénovation est porté à la connaissance du Service d'inspection régionale, par le bailleur, de même que la date de la conclusion du contrat et du délai prévu pour l'exécution des travaux par le locataire.

Article 6. Toute personne qui met en location ou souhaite mettre en location un logement peut demander au Service d'inspection régionale un certificat de conformité, dont le modèle est déterminé par le Gouvernement, établissant que le logement mis en location répond aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4. Lorsque le certificat de conformité lui est délivré, le bailleur en communique une copie au locataire ou au candidat-locataire. A la demande du bailleur, le certificat de conformité peut être complété par une description du logement selon un modèle et des critères déterminés par le Gouvernement.

Article 7. § 1^{er}. Les logements meublés et petits logements ne peuvent être mis en location qu'après avoir obtenu, auprès du Service d'inspection régionale, une attestation de conformité, dont le modèle est déterminé par le Gouvernement. L'attestation de conformité est destinée à attester que le logement en question répond aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4. Lorsque l'attestation de conformité lui est délivrée, le bailleur en communique une copie au locataire ou au candidat-locataire.

En vue d'obtenir l'attestation de conformité, le bailleur remet au Service d'inspection régionale un formulaire, accompagné d'une déclaration certifiée sincère et exacte, dont le modèle est déterminé par le Gouvernement, qui atteste que le logement répond aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4.

§ 2. L'attestation de conformité est établie pour une durée de six ans.

§ 3. Pour les logements déjà mis en location au jour de l'entrée en vigueur de l'arrêté du Gouvernement organisant le Service d'inspection régionale, conformément aux dispositions de l'article 8, le bailleur dispose d'un délai de deux ans pour obtenir l'attestation de conformité visée au § 1^{er}.

Article 8. Un Service d'inspection régionale est créé, par le Gouvernement, au sein du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale. Il a pour mission de contrôler le respect des critères de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements visés à l'article 4, et de délivrer les certificats de conformité visés à l'article 6, les attestations de conformité visées à l'article 7 et les attestations de contrôle de conformité visées à l'article 14.

Dans l'exercice de sa mission de contrôle, le Service d'inspection régionale peut lorsqu'une situation spécifique le requiert, demander l'avis d'un expert mentionné sur une liste établie par le Gouvernement, après appel publié au *Moniteur belge*. Le Gouvernement détermine les honoraires des experts et les conditions dans lesquelles le Service d'inspection régionale habilite les experts à effectuer l'enquête de terrain. Dans les conditions et délais fixés par le Gouvernement, après cette enquête l'expert remet son rapport au Service d'inspection régionale. Il en remet également une copie au bailleur et au locataire.

Article 9. § 1^{er}. Toute personne qui met en location ou souhaite mettre en location un logement peut demander un certificat de conformité, au Service d'inspection régionale, conformément aux dispositions de l'article 6, selon les formes déterminées par le Gouvernement.

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

Au terme de cette enquête, le Service d'inspection régionale se prononce dans un délai déterminé par le Gouvernement. Il délivre ou refuse de délivrer le certificat demandé. Il peut suspendre sa décision dans l'attente de la réalisation des travaux ordonnés conformément à l'article 13, § 3. En cas de refus, la décision est dûment motivée.

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

§ 4. En cas de refus, le bailleur ne peut mettre le logement litigieux en location.

Article 10. § 1^{er}. Toute personne qui met en location ou souhaite mettre en location un logement meublé ou un petit logement demande une attestation de conformité au Service d'inspection régionale, selon les formes déterminées par le Gouvernement, en y joignant la déclaration certifiée sincère et exacte visée à l'article 7.

§ 2. Dans le délai fixé par le Gouvernement, le Service d'inspection régionale délivre l'attestation de conformité.

Préalablement à cette délivrance, le Service d'inspection régionale peut effectuer une enquête destinée à établir que le logement en question répond aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4. Le rapport de l'enquête est joint à l'attestation délivrée.

A défaut de décision dans ce délai, il est délivré automatiquement au demandeur une attestation de conformité.

En cas de refus, la décision est dûment motivée. Le rapport de l'enquête est joint à la décision de refus.

§ 3. En cas de refus, le demandeur dispose d'un recours devant le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, ou devant le fonctionnaire délégué à cette fin, dans les formes et délais fixés par le Gouvernement.

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

A défaut de décision dans ce délai, la décision de refus est confirmée.

Article 11. Dans le respect de la loi du 8 décembre 1992 relative à la protection de la vie privée à l'égard des traitements de données à caractère personnel, le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué à cette fin transmet chaque année au Conseil consultatif du logement et à tout autre organisme désigné par le Gouvernement la liste dépersonnalisée des :

- demandes de certificats, d'attestations de conformité et d'attestations de contrôle de conformité
- des certificats et attestations octroyés
- des certificats et attestations refusés ainsi que les motivations des refus.

Article 12. Le Gouvernement fixe les montants maxima des frais administratifs pouvant être demandés, respectivement pour la délivrance du certificat de conformité, de l'attestation de conformité et de l'attestation de contrôle de conformité, ainsi que le montant maximum des frais supplémentaires pouvant être demandés lorsqu'une enquête est organisée, à la suite d'une demande d'attestation de conformité, en application des dispositions de l'article 10.

Le Gouvernement fixe également les montants maxima et les personnes redevables des frais administratifs consécutifs au dépôt d'une plainte introduite conformément à l'article 13.

Article 13. § 1^{er}. Sans préjudice de l'article 135 de la nouvelle loi communale, les agents-inspecteurs du Service d'inspection régionale ou le fonctionnaire délégué du Gouvernement, peuvent visiter le logement entre 8 et 20 heures pour constater ou contrôler la conformité des lieux aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4.

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

Lorsque cette enquête se réalise dans le cadre d'une demande de certificat de conformité, le délai de sept jours est porté à un mois.

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

Au cas où la visite du logement n'a pas pu se réaliser à défaut pour le fonctionnaire délégué ou les agents-inspecteurs du Service d'inspection régionale d'avoir pu entrer dans les lieux en raison du comportement du bailleur, le logement est présumé ne pas respecter les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4. Le Service d'inspection régionale notifie, dans cette hypothèse, au bailleur l'interdiction visée à l'article 14.

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

- 1° soit à la suite d'une demande de certificat de conformité, d'attestation de conformité ou d'attestation de contrôle de conformité formulée par le bailleur auprès du Service d'inspection régionale, conformément aux articles 9 et 10 ;
- 2° soit sur plainte adressée au Service d'inspection régionale et émanant du locataire ; d'un opérateur immobilier public ou d'associations déterminées par le Gouvernement, d'un tiers justifiant d'un intérêt, ou d'initiative par le Service d'inspection régionale.

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

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

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

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

Ces travaux doivent débuter et se terminer dans des délais fixés par le Service d'inspection régionale qui ne peuvent pas dépasser huit mois à dater de la mise en demeure, après avoir pris en compte les observations éventuelles qui lui seront parvenues. Si les travaux ne sont pas réalisés dans le délai imparti, l'interdiction prévue à l'article 14 est notifiée au bailleur ; le cas échéant, le certificat de conformité, l'attestation de conformité ou l'attestation de contrôle de conformité sont refusés, ou retirés.

§ 4. Le bailleur peut introduire auprès du Gouvernement ou du fonctionnaire que ce dernier délègue à cet effet, un recours contre la décision infligeant l'interdiction prévue à l'article 14. La procédure de recours se déroule conformément aux dispositions de l'article 9, § 3.

Le locataire peut en outre introduire auprès du Gouvernement ou du fonctionnaire que ce dernier délègue à cette fin, un recours contre la décision qui conclut l'enquête prévue à l'article 13, § 2,2°.

§ 5. Si les infractions constatées quant au non-respect des exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4 s'avèrent susceptibles de mettre en péril la sécurité ou la santé des occupants, le Service d'inspection régionale peut immédiatement notifier au bailleur l'interdiction prévue à l'article 14. Dans une telle hypothèse, si le logement fait l'objet d'une attestation de conformité, celle-ci est immédiatement suspendue.

Le bailleur peut introduire un recours contre la décision d'interdiction immédiate et, le cas échéant, de suspension de l'attestation de conformité, auprès du Gouvernement ou de son fonctionnaire délégué. La procédure de recours se déroule conformément aux dispositions de l'article 9 § 3.

§ 6. A défaut pour le bailleur d'observer l'obligation de régularisation et, après épuisement des voies de recours indiquées par le présent article, le droit de gestion publique, tel qu'il est prévu par les articles 19 et suivants du Code, peut être mis en œuvre.

[§ 3, alinéa 2, modifié par l'article 2 de l'ordonnance du 14 mai 2009, M.B. 22.05.09, entrée en vigueur le 01.06.2009]

Article 14. [L'interdiction de continuer à mettre le logement en location ou de louer celui-ci ou de le faire occuper, qui est infligée dans les cas visés à l'article 13, § 1^{er}, alinéa 5 et § 3, alinéa 4, est notifiée au bailleur, au locataire éventuel ainsi qu'au CPAS et au bourgmestre de la commune où le logement se situe. Le bourgmestre veille à l'exécution de l'interdiction, après avoir, le cas échéant, examiné toutes les possibilités de relogement des personnes concernées, tel que prévu à l'alinéa 2 de l'article 17.]

Un logement frappé par l'interdiction prévue à l'alinéa 1^{er} ou par une décision le déclarant insalubre, prise en application de l'article 135 de la nouvelle loi communale, au motif que le logement ne remplit pas la condition prescrite par l'article 4 de la présente ordonnance, ne peut être remis en location ou reloué qu'après que le bailleur aura obtenu une attestation de contrôle de conformité.

L'attestation de contrôle de conformité est délivrée suivant la procédure prévue à l'article 9.

[alinéa 1^{er}, modifié par l'article 3 de l'ordonnance du 14 mai 2009, M.B. 22.05.09, entrée en vigueur le 01.06.2009]

Article 15. Sans préjudice des dispositions prévues par le Code pénal et celles relatives à la gestion publique énoncées aux articles 13 et suivants, le fonctionnaire dirigeant du Service d'inspection régionale peut imposer une amende administrative

- au bailleur qui a mis un logement en location en violation des dispositions de l'article 5, dûment constatée conformément aux dispositions de l'article 13, § 2, 2^o ;
- au bailleur qui n'a pas fait de demande d'attestation de conformité, en violation des dispositions de l'article 7;
- au bailleur auteur d'une déclaration qui s'avère inexacte ou non sincère faite pour obtenir une attestation de conformité visée à l'article 7 ;
- au bailleur qui continue à mettre un logement en location, en violation des dispositions de l'article 14.

L'amende administrative visée à l'alinéa 1^{er} s'élève à un montant compris entre 3.000 et 25.000 euros par logement loué, et dépendant du nombre d'infractions constatées dans le chef du même bailleur. Chaque année, le Gouvernement peut indexer les montants susmentionnés.

En cas de récidive de la part du même bailleur dans les deux ans qui suivent une décision infligeant une telle amende administrative, les montants visés à l'alinéa précédent peuvent être doublés.

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

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

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

Article 16. § 1^{er}. Il est créé un Fonds budgétaire régional de solidarité destiné à assurer, dans les conditions que le Gouvernement détermine, aux personnes qui quittent un logement comme suite à l'application des dispositions de l'article 14, un montant pour couvrir, en tout ou en partie, la différence existant entre le loyer d'origine et le nouveau loyer, ainsi que les frais de déménagement ou d'installation, en ce compris le coût de la garantie locative.

§ 2. Le produit des amendes prononcées en application de l'article 15 est affecté au crédit du Fonds budgétaire régional de Solidarité.

Article 17. Les locataires obligés de quitter un logement qui ne respecte pas ou plus les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4, ont un droit d'accès prioritaire aux logements gérés par les pouvoirs publics. Le Gouvernement en arrête les modalités.

Les différentes autorités publiques concernées ont l'obligation d'examiner toutes possibilités de relogement de ces locataires.

CHAPITRE II – *Du droit de gestion publique des logements*

Article 18. § 1^{er}. Tout opérateur immobilier public dispose d'un droit de gestion publique des logements suivants :

- 1° les logements inoccupés ;
- 2° les logements visés aux articles 9 et 10 qui n'ont pas fait l'objet de travaux de rénovation ou d'amélioration ou dont la situation n'a pas été régularisée conformément aux dispositions de l'article 13, alors que le logement n'est pas occupé par le propriétaire ou le titulaire du droit réel lui-même ;
- 3° les logements déclarés inhabitables, conformément à l'article 135 de la nouvelle loi communale.

§ 2. Sont présumés inoccupés, les logements :

- 1° qui ne sont pas garnis du mobilier indispensable à leur affectation pendant une période d'au moins douze mois consécutifs, à moins que le propriétaire ou le titulaire de droits réels puisse justifier cet état de choses par sa situation ou celle de son locataire ;
- 2° ou pour lesquels la consommation d'eau ou d'électricité constatée pendant une période d'au moins douze mois consécutifs est inférieure à la consommation minimale fixée par le Gouvernement, à moins que le propriétaire ou le titulaire de droits réels puisse justifier cet état de choses par sa situation ou celle de son locataire.

§ 3. Par dérogation au § 2, n'est pas présumé inoccupé le logement qui fait l'objet d'une domiciliation de la personne physique propriétaire ou titulaire de droits réels.

[Article 18 bis. Les associations visées à l'article 23duodecisé, § 2, peuvent adresser, par courrier recommandé à l'administration communale sur le territoire de laquelle se trouve le logement ou au service chargé du contrôle du respect du chapitre V du titre III du Code du Logement, la plainte visée à la même disposition. Dans cette hypothèse, dans les trois mois de la réception de la plainte, l'administration communale ou le service chargé du contrôle du respect du chapitre V. du titre III du Code du Logement informe l'association de la suite qui y a été réservée et, notamment, le cas échéant, de l'existence d'un procès-verbal de constat et de la mise en œuvre des dispositions prévues au présent chapitre et des dispositions prévues à l'article 23duodecisé. Cette communication inclut la motivation de l'attitude de

l'administration communale ou du service chargé du contrôle du respect du chapitre V du titre III du Code du Logement.]

[Article 18bis inséré par l'article 3 de l'ordonnance du 1^{er} avril 2010, M.B. du 09.04.2010, entrée en vigueur le 19.04.2010]

Article 19. Dans les cas visés à l'article 18, § 1^{er}, l'opérateur immobilier public propose, par lettre recommandée, au titulaire d'un droit réel sur l'habitation concernée de gérer son bien en vue de le mettre en location, le cas échéant, après avoir exécuté les travaux requis pour le rendre compatible avec les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4.

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

La proposition de l'opérateur immobilier public visée au premier alinéa précise les conditions de la gestion fixées dans un contrat-type déterminé par le Gouvernement. Le contrat-type proposé au titulaire de droits réels devra au moins comprendre les éléments suivants :

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

Le titulaire de droits réels dispose de deux mois pour faire part de sa réponse.

[Article 19, alinéa 2, modifié par l'article 4 de l'ordonnance du 1^{er} avril 2010, M.B. du 09.04.2010, entrée en vigueur le 19.04.2010]

Article 20. En cas de refus du titulaire de droits réels sans motif sérieux, ou à défaut de réponse de sa part dans le délai prévu à l'article 19, l'opérateur immobilier public met le titulaire de droits réels en demeure de louer son bien après avoir, le cas échéant, réalisé les travaux dans un délai qu'il fixe, avec un minimum de deux mois.

La mise en demeure visée à l'alinéa précédent indique expressément l'intention de l'opérateur immobilier public d'exercer son droit de gestion publique à l'expiration de ce délai, ainsi que, le cas échéant, de réaliser les travaux requis.

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

A l'expiration du délai visé au premier alinéa, le droit de gestion publique peut être mis en œuvre par un opérateur immobilier public, comme prescrit à l'article 21.

Article 21. § 1^{er}. L'opérateur immobilier public informe par lettre recommandée le titulaire de droits réels de la mise en œuvre du droit de gestion publique par l'expiration des délais visés aux articles 19 et 20. Il est informé également le Service d'inspection régionale en indiquant le bien en faisant l'objet.

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

La période de neuf ans visée à l'alinéa précédent peut être prolongée du nombre de mois nécessaires pour que les loyers calculés selon les dispositions prévues à l'article 19, alinéa 3, 1^o, couvrent l'ensemble des frais engendrés par le droit de gestion publique visés à l'article 19, alinéa 3, 4^o, lorsque, au terme de cette période de neuf ans, l'opérateur immobilier public n'a pas été remboursé de ces frais, soit par la perception des loyers comme indiqué au § 3, soit par le remboursement par le titulaire de droits réels du solde de ces frais, comme prévu à l'article 22, §1^{er}.]

Les logements gérés à la suite de la mise en œuvre du droit de gestion publique visé à l'article 18, §1^{er}, doivent être prioritairement proposés aux locataires amenés à quitter une habitation ne répondant pas aux normes de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4. A cet effet, le Service d'inspection régionale dresse un relevé desdits logements et le tient à la disposition des autorités publiques concernées.

Les baux conclus par l'opérateur immobilier public sont opposables de plein droit au titulaire de droits réels.

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

§ 4. L'opérateur immobilier public agit en lieu et place du titulaire de droits réels pour solliciter, le cas échéant, l'obtention de l'attestation de conformité, conformément à l'article 7.

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

[§ 2 modifié par l'article 2 de l'ordonnance du 1^{er} avril 2010, M.B. 09.04.2010, entrée en vigueur le 19.04.2010].

Article 22. § 1^{er}. A tout moment, par l'envoi d'un courrier recommandé à l'opérateur immobilier public en charge de la gestion publique, le titulaire de droits réels peut demander de reprendre la gestion de son habitation à la condition d'avoir remboursé au préalable le solde de l'ensemble des frais exposés, directement ou indirectement, par l'opérateur immobilier public. Cette reprise de gestion ne peut intervenir au plus tôt que dans un délai de soixante jours à dater de l'envoi du courrier recommandé.

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

§ 3. Sans préjudice des articles 1372 et suivants du Code civil, lorsqu'au terme du droit de gestion, l'habitation est à nouveau mise en location par le titulaire de droits réels, l'habitation est offerte par priorité au locataire en place, moyennant un loyer qui ne peut dépasser de plus de la moitié le dernier loyer payé et calculé conformément aux articles 19 ou 20.

CHAPITRE III – *De la tutelle*

Article 23 . Dans les conditions fixées par le Gouvernement et sans préjudice de l'ordonnance du 14 mai 1998 organisant la tutelle administrative sur les communes de la Région de Bruxelles-Capitale, dans tous les cas où les autorités communales sont compétentes pour prendre des mesures ou des actes édictés par le présent Code, le Gouvernement exerce une tutelle de substitution à l'égard de ces actes en cas de défaillance des autorités communales, après deux avertissements consécutifs, transmis par lettre recommandée avec accusé de réception, à l'autorité défaillante.

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

[CHAPITRE IV – *Des règles applicables aux logements mis en location par des opérateurs immobiliers publics*

Article 23bis : Sont exclus de l'application du présent chapitre :

- les logements appartenant aux SISF ou au Fonds, ainsi que les logements confiés aux AIS ;
- les SISF, le Fonds et les AIS ;

Article 23ter. Avant le 1^{er} juillet de chaque année, tout opérateur immobilier public communique au Gouvernement l'inventaire, arrêté au 31 décembre de l'année précédente, de tous les logements dont il est propriétaire et qui sont mis en location, ainsi que leur localisation, leur surface habitable, le nombre de chambres qu'ils comptent, le montant de leur loyer et le nom du locataire.

Article 23quater. Tout opérateur immobilier public qui possède des logements à mettre en location doit prendre un règlement d'attribution ci-après appelé « le Règlement d'attribution », déterminant les critères et la procédure de leur attribution ainsi que les modalités du recours prévu à l'article 23decies, § 2, en ce compris la compétence de l'instance de recours : annulation ou réformation.

Ce règlement doit intégrer les obligations figurant aux articles 23quinquies à 23decies.

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

Article 23quinquies - § 1^{er}. Tout opérateur immobilier public qui possède des logements à mettre en location doit tenir un registre – ci-après appelé « le Registre » - reprenant, dans l'ordre chronologique de l'introduction des demandes, la liste des demandeurs pour l'attribution d'un de ces logements.

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

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

Article 23sexies. Sans préjudice de l'article 23novies relatif aux dérogations, le preneur doit être au nombre des demandeurs figurant au Registre.

Article 23septies. La décision d'attribution des logements suit l'ordre chronologique des demandes du Registre qui sont en adéquation avec la localisation et le nombre de chambres du logement mis en location.

Toutefois, d'autres critères inscrits dans le Règlement d'attribution peuvent être pris en compte pour pondérer l'ordre chronologique.

Ces critères doivent être objectifs et mesurables. Leur poids dans le mécanisme d'attribution doit être décrit dans le Règlement d'attribution. L'ordre chronologique départage les ménages dont la demande a obtenu le même nombre de points.

Article 23octies - §1^{er}. Chaque fois qu'il doit attribuer en location un de ses logements, l'opérateur immobilier public contacte, par courrier recommandé ou par tout autre moyen permettant d'établir la preuve de la réception du courrier, les demandeurs figurant au Registre, dont la demande est en adéquation avec le logement disponible et qui sont les mieux classés en vertu de l'article 23septies.

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

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

Ce courrier précise en outre les règles et critères de d'attribution du logement, et reproduit intégralement le texte du présent chapitre.

§ 2. Parmi les différentes réponses positives de demandeurs, est retenu pour l'attribution du logement le demandeur satisfaisant à toutes les conditions et le mieux classé en vertu de l'article 23septies.

§ 3. Toute décision d'attribution d'un logement prise dans le cadre du présent chapitre est formellement motivée.

Article 23novies. L'opérateur immobilier public ne peut déroger au Règlement d'attribution qu'en faveur d'un demandeur en situation d'urgence extrême. Cette dérogation doit être formellement motivée et mentionnée en marge du Registre.

Article 23decies. § 1^{er}. Le non-respect, par l'opérateur immobilier public, d'une des obligations figurant aux articles 23quater à 23novies entraîne la nullité de la décision d'attribution.

§ 2. Tout candidat qui s'estime lésé par une décision d'attribution peut saisir d'un recours contre cette décision l'instance qui a édicté le Règlement d'attribution prévu à l'article 23quater. Le recours de même que le délai pour son introduction sont suspensifs de la décision attaquée.

Ce recours peut faire l'objet d'un examen de recevabilité formelle selon les modalités décidées par l'opérateur immobilier public dans son Règlement d'attribution. L'usage de cette voie de recours n'empêche pas l'introduction d'un recours selon les voies ordinaires.

§ 3.L'opérateur immobilier public fait rapport annuellement de ses décisions d'attribution à l'organe qui a édicté le Règlement d'attribution prévu à l'article 23quater. Ce rapport mentionne les noms des demandeurs retenus en application de l'article 23octies, § 1^{er}, pour chaque logement attribué, le calcul qui a permis de départager les demandeurs ou, le cas échéant, les motivations qui ont justifié le recours à l'article 23novies, le demandeur finalement retenu et les caractéristiques de son ménage et du logement.

Article 23undecies. L'opérateur immobilier public, à l'exclusion de la Régie foncière régionale, ne peut en aucun cas diminuer le nombre de mètres carrés habitables de son parc de logements locatifs tel qu'établi au 1^{er} juillet 2008.]

[chapitre 4 du titre III inséré par l'ordonnance du 19 décembre 2008, M.B. 28.01.2009, entrée en vigueur le 28.07.2009]

[Chapitre V - Des sanctions en cas de logement inoccupé

Article 23duodecies. § 1^{er}. Constitue une infraction administrative le fait, pour le propriétaire, l'usufruitier, le superficiaire ou l'emphytéote de l'immeuble, de maintenir inoccupé, tel que défini à l'article 18 § 2 et § 3 du présent Code, un bâtiment ou une partie de bâtiment destiné au logement d'un ou de plusieurs ménages.

§ 2. Un service chargé de contrôler le respect du présent chapitre est institué, par le Gouvernement, au sein du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale. Sans préjudice de l'article 135 de la nouvelle loi communale, ses agents ont qualité pour rechercher et constater par procès-verbal, faisant foi jusqu'à preuve du contraire, les infractions telles que décrites au § 1^{er} soit d'initiative, soit sur plainte émanant du Collège des bourgmestre et échevins ou d'associations ayant pour objet la défense du droit au logement et jouissant de la personnalité civile pour autant qu'elles soient agréées par le Gouvernement selon des critères qu'il détermine. Ils peuvent visiter le logement entre 8 et 20 heures après qu'un avertissement préalable des personnes visées au § 1^{er} a été envoyé par lettre recommandée au moins une semaine avant la date effective de la visite sur les lieux.

Un exemplaire du procès-verbal constatant l'infraction est transmis au fonctionnaire dirigeant le service.

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

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

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

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

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

Chaque année, le Gouvernement indexe les montants susmentionnés.

A moins que le contrevenant ne prouve que l'inoccupation a été interrompue, le montant de l'amende est multiplié par le nombre d'années durant lesquelles l'infraction a été perpétrée à dater du procès-verbal de la première constatation.

L'amende administrative est infligée, après que l'auteur présumé a été mis en mesure de présenter ses moyens de défense par le fonctionnaire dirigeant le service désigné au § 2.

§ 5. L'amende administrative doit être payée dans les soixante jours de la notification de la décision nonobstant tout recours.

La demande en paiement de l'amende administrative est prescrite après cinq ans à dater de la notification de la décision définitive. La prescription est interrompue selon les modes et dans les conditions prévues aux articles 2244 et suivants du Code civil.

Le Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale est chargé du recouvrement, par voie de contrainte, du montant de l'amende administrative qui est notifiée au contrevenant par lettre recommandée avec injonction de payer.

Le paiement de l'amende administrative est garanti par une hypothèque légale sur le logement, objet de l'infraction, au profit du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale. Cette garantie s'étend à la créance résultant de l'avance du coût des formalités hypothécaires. L'inscription, le renouvellement, la réduction et la radiation totale ou partielle sont opérés conformément aux dispositions prévues par la législation relative aux hypothèques.

Lorsque le contrevenant demeure en défaut de s'exécuter volontairement, le Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale fait procéder, prioritairement à toute autre voie d'exécution forcée, à la vente publique du logement, objet de l'infraction.

§ 6. Un recours peut être introduit, par voie de requête, devant le tribunal de première instance contre la décision d'imposer une amende administrative dans les trente jours à dater de la notification de la décision.

La disposition de l'alinéa 1^{er} est mentionnée dans la décision par laquelle l'amende administrative est infligée.

Le tribunal doit statuer dans les trois mois du dépôt de la requête visée à l'alinéa 1^{er}.

§ 7. 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, l'usufruitier, le superficiaire ou l'emphytéote sur le logement prenne toute mesure utile afin d'en assurer l'occupation dans un délai raisonnable.

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

[chapitre V du titre III inséré par l'ordonnance du 30 avril 2009, M.B. 08.05.2009, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2010]

[TITRE IV. - Des organismes compétents en matière de logement

CHAPITRE I^{er}. - La Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale

Section 1^{re}. - Statut et forme

Article 24. § 1^{er}. La SLRB est une personne morale de droit public, soumise aux dispositions de la loi du 16 mars 1954 relative au contrôle de certains organismes d'intérêt public.

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

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

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

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

Section 2. – Fonctionnement

Article 25. L'assemblée générale se compose des actionnaires, des administrateurs, du président, du vice-président-administrateur délégué et des commissaires. Seuls les actionnaires prennent part au vote.

Article 26. § 1^{er}. La SLRB est administrée par un conseil composé de quinze membres.

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

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

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

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

Article 27. Les mandats des administrateurs sont renouvelables. Ils sont révocables à tout moment.

Article 28. Le mandat d'administrateur est incompatible avec les qualités suivantes :

- 1° membre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ou Secrétaire d'Etat à l'un de ses membres;
- 2° administrateur, dirigeant ou membre du personnel d'une entreprise de travaux publics ou d'une société de promotion et de construction immobilière, ainsi que toute personne qui exerce ces activités en nom propre;
- 3° réviseur ou délégué social d'une société immobilière de service public de la Région de Bruxelles-Capitale;
- 4° membre du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale;
- 5° administrateur ou membre du personnel d'une SISP;
- 6° membre du personnel de la SLRB.

Article 29. Le Gouvernement nomme, par arrêté, deux commissaires de groupe linguistique différent. Leur mission sera exercée conformément aux articles 9 et 10 de la loi du 16 mars 1954 relative au contrôle de certains organismes d'intérêt public.

Article 30. Le Gouvernement fixe le statut administratif et pécuniaire du personnel de la SLRB.

Section 3. – Missions

Article 31. Dans le cadre de son rôle de tutelle, la SLRB est chargée des missions suivantes :

- 1° promouvoir le logement social dans chacune des dix-neuf communes de la Région de Bruxelles-Capitale et assister les SISP;
- 2° agréer, selon les conditions fixées à l'article 44, conseiller et contrôler les SISP;
- 3° établir à l'égard des SISP les directives techniques en vue de l'organisation de ses missions de contrôle;
- 4° exercer le contrôle et la tutelle administrative sur les activités et la gestion des SISP et plus particulièrement veiller à la conformité aux normes qui leur sont applicables, à la conformité des activités exercées par les SISP, contrôler la validité de la composition et le fonctionnement des organes des SISP, contrôler le respect par les SISP des règles administratives, comptables, financières et de gestion sociale qui régissent leur fonctionnement et leurs activités, veiller au respect par les SISP des dispositions régissant les programmes d'investissement et visées par le présent Code ou par toute autre disposition réglementaire et veiller à l'attribution effective des logements aux personnes bénéficiant de priorités telles que visées par le présent Code ou par toute autre disposition réglementaire.

Sans préjudice des sanctions visées aux articles 68 et 70 du présent code et en cas de non-respect par une SISP des obligations lui incombant en vertu du présent Code, la SLRB peut, après deux avertissements consécutifs transmis par lettre recommandée avec accusé de réception et après avoir entendu la SISP, se substituer à celle-ci;

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

-
- 6° prévoir en cas de construction, chaque fois que cela s'avère possible, une proportion significative, qui ne peut être inférieure à 30 %, de logements comportant trois chambres ou plus, répartis à l'intérieur d'un même ensemble de logements neufs;
 - 7° formuler, à la requête du Gouvernement ou de sa propre initiative, des propositions portant sur la comptabilité et la gestion financière des SISP;
 - 8° formuler, à la requête du Gouvernement ou de sa propre initiative, des avis sur le fonctionnement des SISP;
 - 9° établir annuellement un rapport sur le fonctionnement et sur les activités des SISP de la Région. Ce rapport est déposé auprès du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale;
 - 10° examiner toute plainte en rapport avec le fonctionnement et les activités des SISP, conformément à l'article 66;
 - 11° promouvoir l'organisation des relations sociales entre les locataires et les SISP, au sein de celle-ci. A cette fin, elle promeut notamment l'organisation d'un service social d'aide, d'encouragement et de conseil au bénéfice des locataires. Dans ce cadre, elle fixe des règles générales d'information des locataires et celles de nature à favoriser la responsabilité personnelle et collective des locataires et notamment, la participation, l'accompagnement social, l'utilisation adéquate du logement et la prévention des risques d'incendie ou d'intoxication au monoxyde de carbone et la mise à disposition d'infrastructures nécessaires;
 - 12° organiser ou favoriser la collaboration entre les SISP;
 - 13° créer une cellule de développement et de préservation du patrimoine culturel des SISP qui, dans les conditions fixées par le Gouvernement, est chargée de la gestion des investissements régionaux en vue du développement et de la préservation du patrimoine culturel des SISP;
 - 14° mettre en œuvre des mécanismes de concertation avec les fonctionnaires délégués par le Service d'Urbanisme ainsi qu'avec les fonctionnaires délégués par le Service des Monuments et Sites, et la Commission royale des Monuments et Sites lorsque des travaux à réaliser dans les SISP nécessitent l'avis de cette Commission;
 - 15° organiser la concertation avec les SISP au sein d'un comité restreint présidé par le président de son conseil d'administration et composé de représentants de la SLRB, du Ministre et des SISP, lesquels sont désignés par les fédérations visées à l'article 2, 23°. Le Gouvernement arrête les modalités pratiques de cette concertation par le biais du contrat de gestion visé à l'article 33.

[5° modifié par l'article 3 de l'ordonnance du 30 avril 2009, M.B.14.05.2009, entrée en vigueur le 24.05.2009]

Article 32. Dans le cadre de sa participation à la politique du logement, la SLRB est chargée des missions suivantes :

- 1° dans la mesure où les SISP n'exécutent pas leur programme, réaliser la construction ou la rénovation, d'habitations sociales et d'immeubles ou parties d'immeubles à caractère artisanal, commercial, communautaires ou de services qui seraient nécessaires au sein d'un ensemble d'habitations sociales. La SLRB confie ou cède la gestion de ces habitations ou de ces immeubles ou parties d'immeubles à des SISP. Elle peut toutefois en assumer elle-même la gestion aussi longtemps que l'acte du mandat ou de cession aux dites SISP n'est pas établi;
- 2° acquérir des biens immeubles, y construire, les aménager, les rénover, en assurer la gestion, les vendre, céder des droits réels démembreés, les donner en location et imposer des servitudes et des charges. La SLRB doit veiller à dégager des critères architecturaux ou d'aménagement du territoire aptes à garantir une vie harmonieuse dans et autour des habitations. Les programmes d'acquisition, de construction et de rénovation sont soumis à l'approbation du Gouvernement;
- 3° consentir des interventions pour l'équipement mobilier indispensable des immeubles construits par elle ou les SISP;
- 4° céder tout droit réel à des tiers ou aux SISP en vue de la construction de logements ou d'immeubles à caractère artisanal, commercial, communautaires ou de services et leur imposer des servitudes et charges;
- 5° exercer son droit de gestion publique, conformément aux articles 18 à 22 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement;
- 6° développer toute étude nécessaire à la poursuite de ses missions et dresser annuellement un rapport d'activités adressé au Gouvernement et au Conseil, contenant un état du secteur du Logement social. Le contenu de ce rapport est fixé par le Gouvernement. Ce rapport contient au minimum les éléments suivants : un état du secteur du logement social bruxellois du point de vue du patrimoine, des loyers, de la valeur locative normale, de la situation des candidats locataires, de la situation des locataires, des résultats comptables et de la situation financière de chacune des sociétés immobilières de service public sises en Région de Bruxelles-Capitale. Elle joint à ce rapport les statistiques relatives à la demande de logement en Région de Bruxelles-Capitale et aux attributions et radiations de chaque SISP;
- 7° créer un centre de documentation et d'information, assurer ou encourager la publication de tous documents, études et revues relatifs au logement social et faire usage, dans ce but, des moyens de diffusion appropriés;
- 8° donner son avis sur toute question relative au logement, soit de sa propre initiative, soit à la demande du Gouvernement;
- 9° avec l'accord du Gouvernement ou au nom et pour compte de celui-ci, conclure des accords avec des tiers, contribuer à l'élaboration et l'exécution de projets, devenir l'associée et participer au capital de sociétés en vue de la réalisation de ses missions;
- 10° moyennant l'accord préalable du Gouvernement, effectuer toutes autres opérations ayant un rapport avec celles énumérées par le Code.

Section 4. - Contrat de gestion

Article 33. La SLRB exerce ses missions selon les priorités et les orientations définies dans le contrat de gestion conclu entre elle et le Gouvernement.

Le contrat de gestion est conclu pour une durée de cinq ans et est renouvelable pour des périodes successives de cinq ans. En cours d'exécution, il peut être adapté de commun accord. Au terme de la troisième année, il est procédé à une évaluation commune pouvant donner lieu à des adaptations.

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

Article 34. Le contrat de gestion règle :

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

Article 35. Un rapport annuel d'évaluation de l'exécution du contrat de gestion est présenté au Gouvernement par le/les commissaire(s) de Gouvernement visé(s) à l'article 29 du présent code.

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

Article 36. Le Gouvernement peut fixer, pour la durée d'un exercice budgétaire, une politique de gestion ainsi que les moyens d'exécution qui s'imposent à la SLRB, si le contrat ne peut être conclu en raison de la carence de cette dernière. Le Gouvernement peut user de ce pouvoir, deux mois après avoir mis en demeure la SLRB qui resterait en défaut de réagir.

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

Article 37. § 1^{er}. La SLRB peut conclure un contrat de gestion avec les SISP qui a pour objet de traduire les objectifs et les modalités du contrat de gestion souscrit par la SLRB avec la Région, et qui règle les matières suivantes :

- 1° l'autonomie de la SISP dans ses investissements;
- 2° la fixation des loyers dans les habitations sociales;
- 3° les règles de conduite vis-à-vis des usagers des prestations de service public;
- 4° les diverses obligations financières des parties;
- 5° les mécanismes horizontaux de solidarité financière en ce compris l'affectation de la cotisation de solidarité perçue au sein de la SISP;
- 6° les conditions de gestion et d'exploitation des activités de la SISP excédant sa mission de service public;
- 7° les objectifs relatifs à la gestion financière et patrimoniale ainsi qu'aux aspects urbanistiques, sociaux et architecturaux de tous les éléments affectant la mission de service public de la SISP;
- 8° les critères d'évaluation des engagements des parties;
- 9° les conditions de l'accord d'une SISP avec d'autres personnes morales conclu pour valoriser ses prestations de service public à l'égard des usagers;
- 10° les incitants à la réalisation des objectifs fixés dans le contrat de gestion;
- 11° les sanctions en cas de défaut ou de mauvaise exécution des engagements des parties;
- 12° les conditions de révision du contrat.

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

Article 38. La SLRB élabore un règlement qui est d'application pour les SISP qui n'ont pas conclu de contrat de gestion avec la SLRB. Ce règlement régit les matières suivantes :

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

-
- 4° les diverses obligations financières des parties;
 - 5° les mécanismes horizontaux de solidarité financière et les modalités d'affectation de la cotisation mensuelle de solidarité perçue en son sein;
 - 6° les conditions de gestion et d'exploitation des activités de la SISP excédant sa mission de service public;
 - 7° les objectifs relatifs à la gestion financière et patrimoniale de tous les éléments affectant la mission de service public de la SISP;
 - 8° les critères d'évaluation de l'exécution des obligations de la SISP;
 - 9° les conditions de l'accord d'une SISP avec d'autres personnes morales conclu pour valoriser ses prestations de service public à l'égard des usagers;
 - 10° les sanctions en cas de défaut ou de mauvaise exécution dudit règlement.

Section 6. - Moyens d'action

Article 39. La SLRB peut être autorisée, par arrêté du Gouvernement, à exproprier, en vue de la réalisation de son objet, pour cause d'utilité publique, même par zones, des immeubles bâtis ou non bâtis.

Article 40. La SLRB est autorisée à contribuer à l'élaboration de projets, à devenir associée et à participer au capital de sociétés en vue de réaliser leurs réserves foncières dans le cadre d'opérations immobilières destinées à être affectées à une part significative de logements sociaux. Dans ce cas, le produit de la mobilisation du foncier doit être intégralement affecté à la politique d'investissement du secteur du logement social. L'autorisation est conférée par le Gouvernement ou en vertu du contrat de gestion.

Section 7. - Modalités de financement

Article 41. La SLRB peut uniquement contracter des emprunts après avoir reçu l'autorisation du Gouvernement. La SLRB tient le Gouvernement informé de la conclusion de l'émission, ainsi que de l'exécution des clauses de ses emprunts.

Article 42. Le Gouvernement est autorisé à garantir les tiers, aux conditions qu'il détermine et dans les limites fixées par le budget, du remboursement en principal, intérêts et frais des emprunts contractés par la SLRB.

Article 43. § 1^{er}. Le Gouvernement alloue à la SLRB les sommes nécessaires à la réalisation de son objet social et à l'accomplissement de ses missions.

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

CHAPITRE II. - Les sociétés immobilières de service public**Section 1^{re}. - Statut et forme**

Article 44. § 1^{er}. Les SISP ont essentiellement pour objet social la réalisation et la mise à disposition d'habitations sociales. Elles prennent la forme de sociétés anonymes ou coopératives. Elles sont régies par le Code des sociétés, sous réserve des dispositions prévues par le présent Code.

Elles sont agréées par la SLRB sur la base des conditions prescrites par le Code et des critères d'agrément des SISP déterminés par le Gouvernement, qui fixe également les modalités de renonciation ou de retrait de cet agrément.

§ 2. Les SISP existantes au moment de l'entrée en vigueur du présent Code bénéficient d'un agrément d'office.

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

Le Gouvernement fixe les modalités de ce remboursement.

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

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

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

- 1° un an si le nombre de logements sociaux mis à disposition par la SISP est inférieur ou égal à cent;
- 2° deux ans si ce nombre est supérieur à cent et inférieur ou égal à cinq cents;
- 3° trois ans si ce nombre est supérieur à cinq cents et inférieur ou égal à mille;
- 4° quatre ans si ce nombre est supérieur à mille et inférieur ou égal à deux mille;
- 5° cinq ans si ce nombre est supérieur à deux mille.

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

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

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

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

Article 45. Sur avis de la SLRB, le Gouvernement peut proposer la fusion de plusieurs SISP en une nouvelle, ou l'absorption d'une SISP par une autre ou la fusion de services de plusieurs SISP accomplissant des missions de même nature.

A l'exception de la fusion d'office visée à l'article 68, § 2, la fusion ou l'absorption ne peut être opérée que si l'assemblée générale de chaque SISP intéressée a émis un avis favorable à la majorité requise par ses statuts.

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

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

Article 46. Lorsque la majorité du capital social d'une SISP est souscrite par la Région, les communes ou les centres publics d'aide sociale, la majorité du conseil d'administration doit appartenir aux délégués de cette catégorie de participants.

Lorsque les parts sociales souscrites par une commune et son centre public d'aide sociale leur accordent la majorité au conseil d'administration de la SISP, et lorsque le conseil d'administration ne comporte aucun administrateur appartenant aux groupes du conseil communal non représentés au collège des bourgmestre et échevins, ces groupes sont représentés au sein du conseil d'administration par deux membres avec voix consultative.

Ces membres du conseil d'administration avec voix consultative qui disposent des mêmes droits et obligations que les administrateurs sans toutefois détenir une voix délibérative, sont choisis par l'assemblée générale, sur une liste de quatre candidats, arrêtée par le conseil communal, sur proposition des groupes visés au deuxième alinéa.

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

[Note SLRB : la dénomination en français des centres publics d'aide sociale a été modifiée par les articles 2 et 3 de la loi du 7 janvier 2002, Moniteur belge du 23 février 2002. La nouvelle dénomination est, à partir du 1^{er} février 2004, la suivante : centres publics d'action sociale]

Section 2. - Fonctionnement des SISP

Article 47. Chaque associé dispose à l'assemblée générale d'un droit de vote déterminé par le nombre de parts qu'il détient, sans préjudice de modalités spécifiques d'exercice du droit de vote prévues par les statuts de la SISP en application de la loi du 7 mai 1999 instituant le Code des Sociétés.

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

Article 48. Chaque SISP doit disposer d'un système de contrôle interne. Il s'agit d'un système d'organisation et de procédure pour la protection du patrimoine, la fiabilité des données comptables et sociales, l'amélioration des performances et de l'efficacité sociale et le respect des directives.

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

Article 49. Chaque SISP désigne un réviseur d'entreprise membre de l'Institut des réviseurs d'entreprises qui accomplit auprès de la SISP sa mission telle qu'elle est définie par le Code des sociétés et les statuts sociaux. En outre, chaque réviseur est tenu de faire rapport de ses missions à la SLRB au moins deux fois l'an. Le coût du rapport est supporté par la SLRB, celle-ci est tenue de mettre à disposition du réviseur toute information utile à l'accomplissement de sa tâche.

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

Section 3. - Du délégué social

Article 50. La SLRB désigne et rémunère un délégué social auprès de chacune des SISP. Le délégué social ne peut exercer sa mission auprès de la même SISP pour une durée de plus de trois ans consécutif.

Article 51. Le délégué social est choisi sur une liste publique de candidats délégués sociaux établie par la SLRB. Pourront seuls figurer sur cette liste les candidats qui répondent à des critères de compétence que fixe la SLRB.

Article 52. Ne peuvent remplir la fonction de délégué social :

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

Article 53. Le délégué social a pour mission de veiller au respect par chaque SISP auprès de laquelle il est désigné, des conditions d'inscription des candidats locataires, des modalités de définition des valeurs locatives normales, du contrat type de bail, du contrat type de bail à réhabilitation, des priorités spéciales au bénéfice de certains candidats à revenus modestes, du régime locatif du secteur, des taux et des conditions d'octroi des remises de loyer.

Sans préjudice des autres missions dont la SLRB peut le charger, le délégué social veille au respect par les SISP, des règles administratives et de gestion sociale qui régissent leur fonctionnement et leurs activités.

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

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

Article 54. Le délégué social remet au Gouvernement, à la SLRB ainsi qu'à la SISP concernée :

- 1° un rapport semestriel détaillé de ses activités notamment les recours dont il a été saisi et la suite qu'il leur a réservée. Il joint à ce rapport les données relatives aux attributions de logement : la date d'inscription de la demande, son numéro d'inscription sur le registre des candidatures, son nombre de points en priorité et, le cas échéant, la date de l'attribution du logement ou de la radiation des listes de demandes. Ce rapport, réalisé conformément au modèle établi par la SLRB, contient également un volet statistique portant sur la gestion des attributions, notamment le volume et la composition de la demande en attente, le revenu moyen des candidats-locataires et le taux de recours à la faculté d'inscription multiple, le revenu moyen des ménages ayant obtenu un logement en application du principe général d'attribution ou des dispositions dérogatoires;
- 2° un rapport annuel synthétisant ses remarques sur le respect, par la SISP auprès de laquelle il est désigné, des règles administratives et de gestion sociale du secteur.

Article 55. Le délégué social assiste aux réunions des organes d'administration et de gestion de la SISP auprès de laquelle il est désigné.

Il peut contraindre les membres de ces organes à traiter des problèmes en rapport avec ses missions.

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

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

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

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

Article 56. En cas d'inexécution totale ou partielle de l'une de ses missions, la SLRB peut infliger au délégué social, selon la gravité des faits qui lui sont imputés :

- 1° un rappel à l'ordre;
- 2° un blâme;
- 3° une suspension de fonction;
- 4° une révocation.

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

Section 4. - Des missions

Article 57. Les SISP poursuivent des missions de service public et notamment :

- 1° fournir aux personnes répondant aux conditions d'admission au logement social un logement destiné à la résidence principale dans les conditions fixées par le présent Code et par le Gouvernement;
- 2° acheter, transformer, assainir, rénover et entretenir des immeubles en vue de les donner en location aux personnes répondant aux conditions d'admission au logement social, notamment en veillant à ce que les espaces communs et les abords des logements sociaux soient agencés et aménagés dans un souci d'amélioration du bien-être des locataires, notamment par l'intégration d'innovations architecturales de type culturel;
- 3° favoriser la prise en compte des difficultés sociales rencontrées par les locataires, notamment dans le cadre de partenariats, et assurer une gestion locative qui tienne compte des besoins des locataires;
- 4° celles qui lui auront été confiées dans le cadre du contrat de gestion visé à la section 5 du premier chapitre, ou à défaut du règlement élaboré par la SLRB;
- 5° établir annuellement un rapport sur son fonctionnement et ses activités qui est déposé à la SLRB;
- 6° moyennant l'accord préalable de la SLRB, effectuer toutes opérations ayant un rapport avec celles énumérées par le présent Code;
- 7° exercer leur droit de gestion publique, conformément aux articles 18 à 22.

Section 5. - Moyens d'action

Article 58. Moyennant l'avis favorable de la SLRB, les SISP peuvent être autorisées par le Gouvernement à poursuivre, en vue de la réalisation de leur objet, l'expropriation pour cause d'utilité publique, même par zones, d'immeubles bâtis ou non bâtis.

Article 59. Les SISP sont autorisées à contribuer à l'élaboration de projets, à devenir associées et à participer au capital de sociétés en vue de réaliser leurs réserves foncières dans le cadre d'opérations immobilières destinées à être affectées à une part significative de logements sociaux. Dans ce cas, le produit de la mobilisation du foncier doit être intégralement affecté à la politique d'investissement du secteur du logement social. L'autorisation est conférée par le Gouvernement ou en vertu du contrat de gestion.

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

Section 6. - Modalités de financement

Article 60. Sans l'autorisation de la SLRB, les SISP ne peuvent emprunter auprès de tiers, hypothéquer des biens immobiliers ou céder les garanties hypothécaires qu'elles possèdent à des tiers ou contracter toute opération de nature à obérer leur situation financière.

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

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

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

Article 61. L'octroi d'un crédit d'investissement ou d'une subvention à une SISP peut être subordonné par la SLRB à l'engagement d'en affecter une partie à :

- 1° l'achat de terrains;
- 2° l'achat d'immeubles construits;
- 3° la construction d'immeubles;
- 4° la rénovation de maisons ou d'appartements;
- 5° la prise en charge du coût de l'équipement en voirie, les égouts, l'éclairage public, la distribution d'eau, ainsi que du coût de l'aménagement des abords communs des habitations, y compris les trottoirs;
- 6° l'installation d'infrastructures de type communautaire;
- 7° l'exercice du droit de gestion publique;

-
- 8° l'amélioration, le renforcement de l'organisation et/ou des services de gestion interne des SISP en vue de répondre plus efficacement aux missions qui leur sont confiées;
- 9° la mobilisation des ressources internes en respectant l'équilibre financier à long terme des SISP.

Article 62. Les SISP peuvent recevoir des dons et legs et acquérir les biens, même immobiliers, nécessaires à leur administration.

Article 63. Les SISP peuvent, avec l'approbation et l'aide financière éventuelle de la SLRB, acquérir des immeubles résidentiels ou non, ou devenir titulaires d'autres droits réels immobiliers, en vue de les démolir, de les assainir, de les améliorer ou de les adapter.

Article 64. Moyennant l'autorisation préalable de la SLRB, les SISP peuvent aliéner leurs biens immeubles et tous droits réels constitués sur eux, dans le respect des objectifs du secteur et de la politique foncière définie par le Gouvernement.

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

- 1° si cet élément de patrimoine ne lui permet pas de réaliser sa mission de service public;
- 2° si l'aliénation de cet élément de patrimoine lui permet d'exécuter les obligations qui lui incombent en fonction du règlement ou du contrat de gestion;
- 3° si cet élément de patrimoine dans le cas d'un échange est remplacé par un élément de patrimoine dont la valeur, la superficie ou la situation permet la réalisation d'un des objectifs déterminés par le règlement ou le contrat de gestion.

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

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

Article 65. En vue d'assainir, d'améliorer ou d'adapter des immeubles résidentiels, les SISP peuvent, avec l'approbation et l'aide financière de la SLRB, donner en location, conformément au contrat-type de bail à réhabilitation, des habitations pour plus de neuf ans, ou acquérir sur elles des droits autres que la propriété.

Section 7. - De recours et des sanctions administratifs

Article 66. Toute personne intéressée peut introduire auprès d'une SISP une plainte en rapport avec ses missions. Sous peine de nullité, la plainte est envoyée par lettre recommandée à la poste ou déposée moyennant accusé de réception au siège social ou administratif de la société. La SISP transmet la plainte au délégué social dans les huit jours de sa réception.

Le délégué social entend préalablement à toute décision les parties en litige. Le plaignant peut, s'il le désire, être accompagné par un mandataire d'une a.s.b.l. oeuvrant à l'insertion par le logement qui est agréée conformément à l'article 152, ou de tout autre mandataire de son choix. Le cas échéant, la SISP doit être préalablement informée de l'intervention d'un mandataire.

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

Lorsque la plainte est déclarée recevable, le conseil d'administration de la SISP statue dans les nonante jours à dater de la réception. Il informe le plaignant de sa décision au terme de ce délai. Si le conseil d'administration de la SISP ne se prononce pas dans le délai, la plainte est considérée comme non fondée.

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

- 1° lorsque sa plainte est déclarée irrecevable ou non fondée;
- 2° lorsqu'il estime n'avoir pas eu satisfaction;
- 3° lorsque les délais impartis à la SISP pour statuer sont épuisés. Le délai pour l'introduction du recours est de trente jours courant dès la notification de la décision incriminée ou de l'épuisement du délai visé au troisième ou quatrième alinéa.

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

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

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

[Si la contestation porte sur la fin du bail à durée déterminée, les délais prévus aux alinéas 1^{er}, 3, 4, 5 et 7 s'élèvent respectivement à quatre, quinze, quarante-cinq, quinze et trente jours, tandis que les délais prévus à l'alinéa 6 s'élèvent respectivement à quatre, quinze et trois jours].

[*article 66 complété par l'article 2 de l'ordonnance du 23 juillet 2012, M.B. 27.08.12, entrée en vigueur le 06.09.2012*]

Article 67. En vue du rétablissement de la situation financière d'une SISP dont la situation en matière de solvabilité ou de liquidité est considérée comme insuffisante par la SLRB, celle-ci peut exiger que la SISP lui communique un plan de redressement, dont le contenu et les modalités de communication sont fixées par le Gouvernement.

Article 68. § 1^{er}. Lorsque la SLRB constate qu'une SISP n'agit pas suivant ses objectifs statutaires ou ne respecte pas les obligations imposées par le présent Code ou ses arrêtés d'exécution ainsi que le Code des sociétés, elle peut, par décision motivée, ordonner à ladite SISP de régulariser la situation dans un délai fixé par la SLRB.

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

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

1. proposer au Gouvernement la nomination d'un commissaire spécial;
2. proposer au Gouvernement la fusion d'office de la SISP concernée ou de certains services ou l'absorption de celle-ci;
3. décider de suspendre l'exercice des compétences des organes de la SISP concernée et s'y substituer pendant la période requise par la régularisation, à l'exception du droit de la SISP de faire appel conformément au § 3.

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

L'appel n'est pas suspensif.

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

Article 69. Le Gouvernement définit les modalités de nomination du commissaire spécial, ses compétences et ses pouvoirs.

Le commissaire spécial est tenu de donner une autorisation écrite, générale ou spéciale, pour tous les actes et décisions de tous les organes de la SISP, ainsi que pour tous les actes et décisions des préposés qui ont le droit de prendre des décisions qui engagent la SISP.

La SLRB peut toutefois limiter le champ des opérations qui sont soumises à autorisation.

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

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

Section 8. - Les sanctions pénales

Article 70. Sont punis des peines prévues à l'article 196 du Code pénal, les administrateurs, mandataires et préposés d'une SISP qui ont fait sciemment une déclaration fautive ou incomplète afin d'obtenir ou de conserver une subvention de la Région.

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

Sans préjudice de l'application de peines plus sévères prévues dans le Code pénal, sont punis des mêmes peines, les administrateurs, mandataires et préposés d'une SISP qui font des fausses déclarations à la SLRB, ou au réviseur désigné par celle-ci ou au délégué social désigné par la SLRB, ou qui refusent de donner les renseignements demandés en exécution du présent Code ou de ses arrêtés d'exécution.

Section 9. - Des conseils consultatifs des locataires

Article 71. Au sens de la présente section, il faut entendre par « locataire » le preneur de bail et les personnes de plus de 16 ans qui vivent officiellement sous son toit.

Article 72. Il est institué auprès de chaque SISP un Conseil consultatif des locataires.

Article 73. Chaque Conseil consultatif des locataires comprendra entre 5 et 15 représentants des locataires. Il est composé de membres effectifs et de suppléants élus par les locataires tous les trois ans, selon une procédure fixée par le Gouvernement. La date des élections est fixée par le Gouvernement.

La composition et le fonctionnement des Conseils consultatifs des locataires sont déterminés par le Gouvernement après avis de la SLRB. La composition tient compte du nombre de logements, du nombre et du type d'implantations et du nombre de locataires. Pour être éligibles, les candidats doivent être locataires de la SISP depuis au moins dix mois à la date de l'élection. Les locataires qui ont été condamnés pour non-respect de leurs obligations envers la SISP par décision judiciaire coulée en force de chose jugée ne peuvent être élus, ni siéger. Toutefois si la condamnation porte sur des sommes dues dans le cadre de la relation locative, le locataire peut être élu si celles-ci sont intégralement apurées six mois au moins avant la date fixée pour le dépôt des candidatures et pour autant qu'il ne soit pas débiteur de la SISP à cette date.

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

Au cas où il n'existe pas de Conseil consultatif à cause d'une participation insuffisante ou faute de candidats, une élection sera organisée si dix pour cent des locataires le demandent. Cette demande pourra être introduite au plus tôt 12 mois après la précédente élection. Un Conseil consultatif qui a été élu conformément à la procédure visée au présent alinéa est reconduit d'office pour la durée du triennat qui suit.

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

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

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

Article 74. La SISP transmet au Conseil consultatif des locataires les informations nécessaires à l'exercice de ses compétences. Le cas échéant, le Conseil consultatif peut inviter un représentant du conseil d'administration désigné en son sein.

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

Pour la partie du conseil d'administration à laquelle ils assistent, ces représentants disposent des mêmes droits et obligations que les administrateurs, sans toutefois détenir une voix délibérative.

La SISP met à la disposition du Conseil consultatif des locataires les locaux nécessaires à ses réunions.

Le Conseil consultatif des locataires organise au moins une fois par an une réunion à laquelle sont invités tous les locataires. Au cours de cette réunion, le Conseil consultatif des locataires fait rapport de ses activités, de la situation et des projets de la SISP. En fonction du nombre de logements et de leur répartition spatiale, ces réunions peuvent être organisées par ensemble de logements.

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

Article 75. § 1^{er}. Le Conseil consultatif des locataires émet, d'initiative ou à la demande du conseil d'administration de la SISP, des avis sur toute question autre qu'à caractère individuel, relative aux compétences de ce dernier.

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

- 1° les programmes d'entretien, de rénovation et d'aménagement des immeubles, de leurs abords et de leur environnement, quel que soit le mode de financement de la SISP, dont le montant dépasse 62.000 euros hors T.V.A., indexé annuellement en fonction de l'indice des prix à la consommation;
- 2° la ou les méthodologie(s) établie(s) par la SISP en vue du calcul des charges locataires, du décompte annuel des charges locatives, ventilées selon leur nature, du mode de répartition de celles-ci et du montant des provisions y afférentes;

-
- 3° l'adoption ou la modification des règlements d'ordre intérieur, sauf mise en conformité requise à la suite d'une modification de la législation, auquel cas la modification est transmise pour information;
- 4° tout programme relatif aux équipements collectifs de la SISP en ce compris ceux auxquels elle est associée;
- 5° tout programme par lequel la SISP entend s'adresser aux locataires en matière d'animation culturelle ou sociale d'information.

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

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

L'avis visé au paragraphe précédent est rendu par le Conseil consultatif des locataires dans le mois de sa saisie. Passé ce délai, il est réputé émis.

§ 4. Les avis du Conseil consultatif des locataires comportent les opinions minoritaires émises par au moins vingt pour cent des membres présents. La SISP informe à intervalles réguliers, et au minimum deux fois par an, le Conseil consultatif des suites réservées à ses avis.

Si elle ne suit pas l'avis émis par le Conseil consultatif des locataires, la SISP motive sa décision.

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

Article 76. La SLRB contrôle, selon les modalités fixées par le Gouvernement, le fonctionnement des conseils consultatifs des locataires et le bon déroulement des relations entre ceux-ci et la SISP de leur ressort.

La SLRB annule, le cas échéant, selon la procédure fixée par le Gouvernement, les décisions des SISP dans les matières visées à l'article 75, § 2, pour lesquelles l'avis n'a pas été recueilli.

Article 77. La SLRB organise l'information des locataires des SISP quant au rôle du Conseil consultatif et aux modalités de son fonctionnement.

Elle assure la formation continue des personnes élues pour faire partie du Conseil consultatif institué auprès de la SISP.

Article 78. Le Gouvernement prévoit annuellement à son budget le montant nécessaire au fonctionnement des Conseils consultatifs des locataires, en ce compris les subsides permettant de couvrir les dépenses des SISP en la matière. Il en arrête les modalités d'attribution.

CHAPITRE III – Le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale**Section 1^{ère} – Statut et forme**

Article 79. Le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, dénommé ci-après le Fonds, est constitué sous forme d'une société coopérative à responsabilité limitée.

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

Section 2. – Missions

Article 80. § 1^{er} Le Fonds poursuit des missions d'utilité publique et notamment :

[1° fournir aux personnes à revenus moyens ou faibles :

- les moyens de réhabiliter, de restructurer, d'adapter, d'acquérir, de construire ou de conserver un logement destiné, à titre principal, à l'occupation personnelle, par l'octroi de prêts hypothécaires, dont les conditions sont fixées par le Gouvernement;
- une assurance habitat garanti gratuite aux conditions fixées par le Gouvernement ;]

2° fournir aux personnes à revenus faibles ou modestes les moyens de prendre un logement en location ou de constituer la garantie locative aux conditions fixées par le Gouvernement;

3° acheter, échanger, transformer, assainir, améliorer, prendre en location ou en bail emphytéotique, des immeubles en vue de les donner en location, en sous-location ou de les vendre comme habitation, en ordre principal, à des personnes à revenus moyens ou faibles;

4° promouvoir l'expérimentation et la réflexion dans ces domaines et proposer au Gouvernement des politiques nouvelles.

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

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

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

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

[§ 1^{er}, 1^o, modifié par l'article 2 de l'ordonnance du 22 janvier 2009, M.B. 06.02.2009 entrée en vigueur le 06.06.2009]

[§§ 2 et 3, insérés par l'article 3 de l'ordonnance du 22 janvier 2009, M.B. 06.02.2009, entrée en vigueur le 06.02.2009]

Section 3. - Du contrat de gestion

Article 81. Le Fonds exerce ses missions selon les priorités et orientations définies dans le contrat de gestion qu'il conclut avec le Gouvernement pour une durée de cinq ans. A défaut de contrat de gestion, et après consultation du Fonds, le Gouvernement fixe les conditions particulières d'exécution de l'article 82 pour la durée d'un exercice budgétaire.

Les contrats de gestion sont communiqués par le Gouvernement au Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale préalablement à leur entrée en vigueur.

Article 82. Les contrats de gestion règlent dans le cadre des ordonnances et arrêtés qui régissent le financement et les activités du Fonds :

- 1° les objectifs assignés aux parties;
- 2° les délais de réalisation de ces objectifs;
- 3° les moyens à mettre en oeuvre pour les atteindre;
- 4° les critères d'évaluation;
- 5° les conditions de révision;
- 6° les sanctions en cas de manquements aux objectifs et aux délais fixés.

Article 83. Un rapport annuel d'évaluation de l'exécution du contrat de gestion est présenté au Gouvernement par le conseil d'administration et les commissaires visés à l'article 86 du présent Code.

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

Section 4. - Du financement

Article 84. § 1^{er}. Le Fonds peut être autorisé par le Gouvernement à contracter des emprunts garantis par la Région, dans les limites budgétaires fixées par le Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale. La garantie couvre également les opérations de gestion financière afférentes à ces emprunts.

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

§ 2. Dans les limites des crédits inscrits au budget régional et moyennant le respect de l'article 82, le Gouvernement subventionne les activités du Fonds, notamment par la couverture des pertes sur intérêts des emprunts qu'il contracte et par des dotations en capital.

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

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

Article 85. § 1^{er}. La Région consent au Fonds une avance récupérable sans intérêt destinée à permettre l'octroi d'une aide à la constitution d'une garantie locative.

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

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

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

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

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

§ 5. Le Fonds remet annuellement au Ministre un rapport complet relatif à l'emploi du montant perçu sous forme d'avance. Le Ministre transmet le rapport dans les trente jours de sa réception au Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

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

Section 5. - De contrôle

Article 86. § 1^{er}. Le Fonds est soumis au contrôle du Gouvernement. Ce contrôle est exercé par deux commissaires nommés par le Gouvernement, qui appartiennent à des rôles linguistiques différents.

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

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

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

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

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

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

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

La décision d'annulation est notifiée au Fonds.

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

Article 87. Sauf si elles font l'objet de dispositions propres au Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, les dispositions des lois et arrêtés concernant le Fonds du Logement de la Ligue des Familles nombreuses de Belgique et le Fonds du Logement des Familles de Bruxelles-Capitale sont d'application pour le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

CHAPITRE IV. - Les agences immobilières sociales

Article 88. § 1^{er}. Pour réaliser ses objectifs, l'agence immobilière sociale maintient, réintroduit ou crée dans le circuit locatif un maximum de logements du secteur privé et public dont le Gouvernement fixe des quotas.

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

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

L'agence immobilière sociale pourra également acquérir des immeubles destinés aux logements. Le prix maximum d'acquisition, qui sera fonction du nombre de logements qui composent l'immeuble à acquérir, sera déterminé par le Gouvernement.

Le Gouvernement établit les actes types suivants :

- 1° le contrat type de bail qui unit le locataire à l'agence immobilière sociale ou au titulaire de droits réels;
- 2° le mandat type de gestion de logement ou d'immeuble qui règle les relations entre le titulaire de droits réels et l'agence immobilière sociale;
- 3° la convention d'occupation qui unit l'occupant du logement de transit à l'agence immobilière sociale.

§ 3. Les logements mis en location par l'agence immobilière sociale doivent être situés en Région de Bruxelles-Capitale et doivent répondre aux conditions de salubrité définies par le Gouvernement.

§ 4. L'agence immobilière sociale assure si nécessaire un accompagnement social spécifiquement en rapport avec la location d'un logement. Chaque fois que cette possibilité se présente, cet accompagnement social se fait en partenariat avec un C.P.A.S. ou une association oeuvrant à l'insertion par le logement.

[§2, 1^{er} alinéa modifié par l'article 2 de l'ordonnance du 19 juillet 2007, Moniteur belge du 24 août 2007, entré en vigueur un mois après sa publication au Moniteur belge]

Article 89. § 1^{er}. L'immeuble ou partie d'immeuble dont la prise en gestion est envisagée doit être mis à la disposition de l'agence immobilière sociale par mandat de gestion ou par bail d'une durée minimale de :

- 1° trois ans en cas de gestion ou de location uniquement, après une éventuelle période d'essai d'un an;
- 2° neuf ans en cas de nécessité de travaux de rénovation importants.

§ 2. Lorsqu'un contrat de gestion visé à l'article 88, § 2, premier alinéa, a été conclu avec le titulaire de droits réels, l'agence immobilière sociale est subrogée au titulaire de droits réels dans ses droits à la récupération de toute somme due par le ménage ainsi que dans ses droits à exiger la réalisation du bail tels que prévus par le Code civil.

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

Article 90. § 1^{er}. Le montant du loyer payé par le ménage à l'agence immobilière sociale est égal au montant versé par cette dernière au titulaire de droits réels :

- majoré de l'amortissement des travaux financés par l'agence immobilière sociale;
- majoré de la participation du ménage aux frais de gestion de l'agence immobilière sociale selon les modalités fixées par le Gouvernement pour les logements attribués à des ménages disposant de revenus supérieurs de 50 % aux revenus d'admission du logement social;
- diminué de l'intervention régionale et/ou communale dans le déficit locatif visé à l'article 91.

§ 2. Au cas où l'agence immobilière sociale est propriétaire d'un immeuble, le montant du loyer payé par le ménage à l'agence immobilière sociale pour un logement de l'immeuble est déterminé par le Gouvernement sur la base de l'évaluation locative de ce logement diminuée de façon à obtenir en tout cas un loyer inférieur aux loyers pratiqués sur le marché privé pour des biens de degré d'équipement et de localisation comparables.

§ 3. Pour les biens immobiliers dont disposerait l'agence immobilière sociale en vertu de l'article 88, § 2, deuxième alinéa, du présent Code, ainsi que ceux qui lui seraient confiés à des conditions financières particulièrement favorables, le loyer à payer par le ménage sera fixé de manière à être en tout cas sensiblement inférieur à ceux pratiqués sur le marché privé pour des biens de degré d'équipement et de localisation comparables. Le Gouvernement peut tenir compte des variations de loyer intra-régionales.

Article 91. § 1^{er}. Dans les limites du crédit budgétaire et dans les conditions fixées par le Gouvernement, celui-ci peut accorder aux agences immobilières sociales agréées des subventions annuelles destinées à :

- 1° intervenir dans le coût des travaux de rénovation. Le Gouvernement détermine la nature et l'importance desdits travaux de rénovation;
- 2° intervenir notamment dans la prise en charge des pertes résultant de l'inoccupation temporaire du logement et des dégâts locatifs;
- 3° Intervenir dans les frais de fonctionnement et de personnel.

§ 2. Sans préjudice du § 1^{er}, pour les ménages qui ne disposent pas de revenus supérieurs aux revenus d'admission du logement social, le Gouvernement peut en outre accorder des subventions destinées à :

- 1° intervenir dans le déficit constitué par la différence entre le loyer dû au bailleur et le montant que le ménage peut consacrer à se loger;
- 2° intervenir dans les frais d'accompagnement social des ménages locataires, tel que visé à l'article 88, § 4.

Article 92. L'agrément du Gouvernement ne peut être accordé qu'aux agences immobilières sociales qui remplissent les conditions suivantes :

- 1° adopter le statut d'association sans but lucratif au sens de la loi du 27 juin 1921 sur les associations sans but lucratif, les associations internationales sans but lucratif et les fondations;
- 2° avoir pour mission de permettre l'accès au logement des personnes en difficulté à cet égard;
- 3° conclure au moins un accord de collaboration visant à favoriser la réalisation de son objet social avec la ou les communes ou le ou les C.P.A.S. sur le territoire desquels se situe la majorité des biens gérés par l'agence immobilière sociale ou sur le territoire desquels elle entend développer son projet. Cet accord peut réserver un quota de logements gérés par l'agence immobilière sociale à un public sélectionné par la commune ou le C.P.A.S., à condition que les logements soient situés sur le territoire de la commune ou du C.P.A.S. concernés. Les exigences minimales de cet accord, notamment en matière de contrôle de la finalité sociale, seront fixées par le Gouvernement.

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

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

- 4° affecter à l'exécution de ses missions, éventuellement par l'apport des associés ou via une convention avec une personne morale ou physique non-membre de l'association, un personnel minimal constitué au moins d'un travailleur social diplômé ou pouvant justifier d'une expérience utile de trois ans au moins et d'un technicien en bâtiment en cas d'accomplissement de travaux de rénovation;
- 5° s'engager à soumettre un rapport d'activité annuel et un rapport financier semestriel au Gouvernement et à communiquer simultanément ces documents aux partenaires publics visés au 3°;
- 6° compter parmi ses organes de gestion un conseil d'administration comprenant au moins un représentant avec voix délibérative de chaque associé public pour autant qu'il en ait fait la demande, et un représentant, avec voix consultative, du Gouvernement;
- 7° ne pas présenter en son sein, dans les fonctions de président, d'administrateur, de directeur ou de mandataire, des personnes non réhabilitées ayant encouru une peine d'emprisonnement d'au moins un mois, même avec sursis, pour une infraction prévue par l'arrêté royal n° 22 du 24 octobre 1934 relatif à l'interdiction judiciaire faite à certains condamnés et faillis d'exercer certaines fonctions, professions ou activités.

Article 93. § 1^{er}. Pour pouvoir bénéficier d'un logement géré par l'agence immobilière sociale :

1° le ménage ne peut disposer de revenus supérieurs aux revenus d'admission du logement social.

Toutefois, un tiers des habitations gérées par l'agence immobilière sociale peut être attribué à des ménages disposant de revenus supérieurs de 50 % aux revenus d'admission du logement social;

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

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

Il sera mis fin au bail moyennant un préavis de six mois en cas de constat d'une fausse déclaration lors de l'introduction de la demande de logement. Le bail prendra fin à l'échéance d'un préavis identique lorsque le locataire ou un membre de son ménage devient plein propriétaire, emphytéote ou usufruitier d'un bien immeuble affecté au logement ou à un usage professionnel, sauf si le maintien dans les lieux a fait l'objet d'une dérogation accordée conformément aux dispositions prévues à l'alinéa précédent. Le contrat type de bail visé à l'article 88, § 2, quatrième alinéa, 1°, contiendra des clauses en ce sens.

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

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

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

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

3° revenus d'admission du logement social : les revenus d'accès au logement social fixés par le Gouvernement en application de l'article 155 du présent Code;

4° logement : la maison individuelle ou l'appartement aménagé pour l'habitation d'un ménage, y compris le jardin et les dépendances;

5° logement de transit : le logement destiné à un public spécifique auquel un accompagnement social est assuré et dont la durée d'occupation ne peut être supérieure à dix-huit mois.

Article 94. § 1^{er}. Le non-respect des conditions du présent Code entraîne le remboursement des subventions visées à l'article 91, conformément à l'article 57 des lois sur la comptabilité de l'Etat, coordonnées le 17 juillet 1991.

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

Article 95. Les logements faisant partie du patrimoine des SISF et du Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale n'entrent pas dans le champ d'application du présent chapitre.

Article 96. Le Gouvernement fixe les procédures d'agrément et de retrait d'agrément, y compris les procédures de recours.

CHAPITRE V. - Le Conseil consultatif du logement

Section 1^{re}. - Statut et composition

Article 97. Il est institué auprès de la Région de Bruxelles-Capitale un organe consultatif appelé « Conseil consultatif du logement de la Région de Bruxelles-Capitale », dénommé ci-après « le Conseil consultatif ».

Article 98. § 1^{er}. Le Conseil consultatif est composé de [vingt-cinq membres], à savoir :

- 1° un représentant de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale;
- 2° un représentant de la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale;
- 3° un représentant du Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale;
- [4° un représentant de la Confédération Construction Bruxelles-Capitale];
- 5° un représentant de l'Institut professionnel des Agents Immobiliers;
- 6° un géomètre expert présenté soit par l'Union des géomètres experts de Bruxelles, soit sur candidature spontanée;
- 7° deux représentants des sociétés immobilières de service public, présentés par leurs entités fédératives;
- 8° six représentants d'associations ayant une personnalité juridique depuis au moins un an et dont les activités contribuent à la défense et à la réalisation du droit au logement ou à la protection et à la promotion de l'habitat;
- 9° un représentant des agences immobilières sociales;
- [10° deux représentants de l'Association de la Ville et des Communes de la Région de Bruxelles-Capitale, dont un de la section « Centres publics d'Action sociale »];

- 11° un représentant des organisations représentatives des travailleurs, et un représentant des organisations représentatives des employeurs ou des classes moyennes, tous deux présentés par le Conseil économique et social de la Région de Bruxelles-Capitale;
- 12° un représentant des organisations représentatives des propriétaires du secteur privé du logement ayant une personnalité juridique depuis au moins un an;
- 13° un notaire, soit présenté par la Chambre des Notaires de l'arrondissement de Bruxelles, soit sur candidature spontanée;
- 14° un architecte, soit présenté par le Conseil de l'ordre des architectes de la province du Brabant wallon, ou le Conseil de l'ordre des architectes de la province du Brabant flamand, soit sur candidature spontanée;
- 15° deux personnalités possédant une expérience professionnelle utile d'au moins cinq ans dans le domaine du logement. Durant l'exercice de leur mandat au sein du Conseil consultatif du logement, ces membres ne peuvent se voir attribuer des missions de service octroyées par celui-ci;
- [16° un représentant du secteur des promoteurs immobiliers désigné par l'Union professionnelle du Secteur immobilier (UPS)]

§ 2. Trois représentants désignés par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, assistent aux réunions du Conseil consultatif. Ils sont désignés sur proposition respective du Ministre ayant le logement dans ses attributions, du Ministre ayant la rénovation urbaine dans ses attributions et du Secrétaire général du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

Le membre du Gouvernement qui a proposé un avant-projet d'ordonnance ou d'arrêté réglementaire examiné par le Conseil consultatif en vertu de sa mission visée à l'article 104 peut assister ou se faire représenter aux discussions portant sur cet avant-projet.

[§ 1^{er}, modifié par l'article 2 de l'ordonnance du 3 février 2011, M.B.09.02.2011, entrée en vigueur le 09.02.2011]

Article 99. Un suppléant est désigné pour chaque membre. Les suppléants peuvent assister aux réunions du Conseil consultatif.

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

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

Article 100. Le Conseil consultatif est composé d'au moins un tiers de personnes de chaque sexe.

Article 101. § 1^{er}. Les membres du Conseil consultatif et leurs suppléants sont désignés par le Gouvernement parmi les candidatures qui lui sont présentées sur des listes doubles par les organisations et institutions visées à l'article 98, à l'exception des candidatures spontanées prévues aux 6°, 13° et 14° de cet article et des membres visés au 15°.

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

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

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

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

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

[§ 4. Le Gouvernement peut, à la demande de la majorité des membres du Conseil, révoquer un membre qui a, au cours d'une même année, été absent sans justification à plus de trois réunions ordinaires et régulièrement convoquées du Conseil et désigner une autre personne pour achever ce mandat, pour autant que ce remplacement ne modifie pas les équilibres légaux existants. La révocation ne peut être proposée au Gouvernement qu'après avoir été mise à l'ordre du jour d'une réunion plénière du Conseil, à laquelle le membre a été invité à s'expliquer].

[§ 2,alinéa 1, modifié par l'article 3 de l'ordonnance du 3 février 2011, M.B.09.02.2011, entrée en vigueur le 09.02.2011]

[§4, ajouté par l'article 4 de l'ordonnance du 3 février 2011, M.B.09.02.2011, entrée en vigueur le 09.02.2011]

Article 102. Tant qu'il n'est pas procédé au renouvellement prévu à l'article 101, les titulaires de mandat à renouveler continuent à exercer celui-ci.

Article 103. § 1^{er}. La qualité de membre du Conseil consultatif est incompatible avec l'exercice d'un mandat de parlementaire ou de membre d'un cabinet ministériel.

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

Section 2. – Missions

Article 104. § 1^{er}. Le Gouvernement sollicite l'avis du Conseil consultatif sur tout avant-projet d'ordonnance et d'arrêté réglementaire, dont l'objet principal est le logement.

§ 2. En outre, le Conseil consultatif rend des avis relatifs à la politique du logement, à la demande du Gouvernement, du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale, ou de sa propre initiative à la demande d'un tiers de ses membres.

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

Article 105. § 1^{er}. Chaque année et au plus tard à la fin du mois de juillet, le Gouvernement transmet au Conseil consultatif un rapport relatif à son action dans le domaine du logement.

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

Article 106. § 1^{er}. Les avis et propositions ne sont valablement adoptés qu'à la condition que plus de la moitié des membres du Conseil consultatif soient présents [ou représentés].

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

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

§ 3. Lorsque le Conseil consultatif rend un avis en application de l'article 104, et y relate un point de vue soutenu par au moins la moitié des membres, le Gouvernement doit préciser les motifs pour lesquels il s'écarte éventuellement de ce point de vue.

[§ 1,alinéa 1er, modifié par l'article 5,§1, de l'ordonnance du 3 février 2011, M.B.09.02.2011, entrée en vigueur le 09.02.2011]

[§ 1,alinéa 2, ajouté par l'article 5,§2, de l'ordonnance du 3 février 2011, M.B.09.02.2011, entrée en vigueur le 09.02.2011]

Article 107. Les avis sollicités par le Gouvernement en vertu de l'article 104, § 1^{er}, sont rédigés en langue française et néerlandaise, et communiqués dans les deux langues dans un délai de trente jours, à dater de la réception de la demande. Passé ce délai, il peut être passé outre à l'obligation de consultation.

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

Le délai est suspendu pendant les périodes de vacances scolaires.

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

Article 108. Afin d'accomplir sa mission, le Conseil consultatif peut faire appel à des experts, créer des commissions spécialisées et constituer des groupes de travail temporaires. Le règlement d'ordre intérieur arrête les modalités à cet effet.

Section 3. – Fonctionnement

Article 109. § 1^{er}. Le Conseil consultatif désigne parmi ses membres un président, un vice-président, un secrétaire et un trésorier. Ils constituent le Bureau du Conseil consultatif.

Leur mandat vient à échéance lors de chaque renouvellement de la moitié des membres du Conseil consultatif. Il est renouvelable une fois.

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

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

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

[§ 1, complété par l'article 6 de l'ordonnance du 3 février 2011, M.B.09.02.2011, entrée en vigueur le 09.02.2011]

Article 110. § 1^{er}. Le Conseil consultatif se réunit au moins quatre fois par an sur convocation du président ou de celui qui le remplace.

§ 2. Le président ou celui qui le remplace convoque le Conseil consultatif, si le Gouvernement, un des représentants visés à l'article 98, § 2, ou le tiers des membres du Conseil consultatif le demandent.

Article 111. Le Bureau assume la gestion journalière du Conseil consultatif, prépare chaque réunion et établit l'ordre du jour.

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

Article 112. Le Conseil consultatif établit un règlement d'ordre intérieur, soumis à l'approbation du Gouvernement.

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

Article 113. Le Gouvernement peut désigner un ou plusieurs fonctionnaires du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale ou d'un organisme d'intérêt public de la Région de Bruxelles-Capitale, afin d'assister le Bureau dans l'exécution de sa mission.

Article 114. Il est octroyé annuellement au Conseil consultatif une dotation, imputée au budget de la Région de Bruxelles-Capitale.

CHAPITRE VI. - Des sociétés de crédit social

Article 115. § 1^{er}. Le Gouvernement peut accorder l'agrément de la Région à toute société de crédit qui demande à participer à l'exercice d'une mission sociale, consistant à favoriser l'accès à la propriété ou la conservation d'un premier logement par un ménage.

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

- 1° la société de crédit social a pour objet social principal l'octroi de crédits hypothécaires à des personnes physiques, et la gestion de ces crédits en nom propre ou pour compte d'organismes de placement en créances détenues majoritairement par des sociétés de crédit social;
- 2° les crédits hypothécaires sont accordés en vue de la construction, de l'achat, de la réhabilitation, de la restructuration, de l'adaptation ou de la conservation d'un premier logement destiné à l'occupation personnelle;

-
- 3° les crédits hypothécaires respectent les critères d'octroi fixés par le Gouvernement;
 - 4° le taux d'intérêt des crédits hypothécaires est inférieur aux taux du marché pour des opérations similaires, définies selon les critères fixés par le Gouvernement;
 - 5° la société de crédit social constitue, à la demande des bailleurs de fonds successifs, des garanties adéquates en leur faveur et leur fournit toutes informations nécessaires au sujet de leurs risques;
 - 6° la société de crédit social respecte les indications de gestion fixées par le Gouvernement;
 - 7° la mise en paiement du dividende n'excède pas les limites fixées par le Gouvernement;
 - 8° toute modification du capital est soumise à l'approbation préalable du Gouvernement;
 - 9° les sociétés de crédit social doivent avoir obtenu leur inscription auprès de l'Office de contrôle des assurances, conformément à la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire et à la loi du 27 mars 1995 relative à l'intermédiaire en assurances et à la distribution d'assurances.

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

Le produit des sanctions financières alimente le Fonds commun d'assistance visé à l'article 118, § 1^{er}.

§ 4. Le Gouvernement apporte en outre sa garantie aux emprunts contractés par les sociétés de crédit social, afin de leur permettre de financer les crédits qu'elles consentent pour l'achat, la construction, la conservation et la transformation d'habitation sociales ou assimilées, aux conditions qu'il fixe.

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

Article 116. § 1^{er}. La société de crédit social est une société civile, qui prend la forme soit d'une société anonyme, soit d'une société coopérative.

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

§ 2. Les actions sont nominatives.

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

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

Article 117. § 1^{er}. Chaque société de crédit social est tenue de faire appel à un réviseur choisi parmi les membres de l'Institut des réviseurs d'entreprises.

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

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

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

Article 118. § 1^{er}. Il est institué un Fonds commun d'assistance en vue de promouvoir les intérêts des sociétés de crédits social. Ce Fonds est alimenté notamment par les quotes-parts des sociétés de crédit social, dont les montants sont fixés par le Gouvernement.

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

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

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

Article 119. La Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale est compétente en matière de logement, conformément à l'ordonnance du 20 mai 1999 relative à la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale.

CHAPITRE VIII. - L'Observatoire de l'Habitat

Article 120. § 1^{er}. Il est institué un Observatoire de l'Habitat qui exerce dans les conditions fixées par le Gouvernement, les missions suivantes :

- 1° récolter et traiter les données statistiques relatives à l'habitat en Région de Bruxelles-Capital;
- 2° d'initiative, ou à la demande du Gouvernement ou du Ministre qui a le logement dans ses attributions, la réalisation d'études relatives à l'habitat;
- 3° la conduite de réflexions prospectives sur le devenir de l'habitat en Région de Bruxelles-Capitale;
- 4° récolter et traiter les informations permettant d'étudier les évolutions législatives, les réalisations des opérateurs ou dispositifs publics en matière d'habitat en Région de Bruxelles-Capitale;

5° toutes autres missions qui lui sont confiées par le Gouvernement.

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

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

CHAPITRE IV. - Le Centre d'information du Logement

Article 121. Il est institué un Centre d'information du logement qui a pour missions de :

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

Article 122. Le Gouvernement fixe les modalités de fonctionnement de ce Centre d'information du Logement.

TITRE V. - De la tutelle et des modes de contrôle

Article 123. Les organismes compétents en matière de logement exercent leur mission conformément aux dispositions du présent Code et sous le contrôle du Gouvernement.

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

Article 124. Pour les organismes compétents en matière de logement dans lesquels la présence d'un commissaire du Gouvernement n'est pas assurée, le Gouvernement peut déléguer l'exercice du contrôle visé à l'article 123 à la S.L.R.B., pour autant qu'il ne s'agisse pas d'un contrôle exercé à l'égard de cette dernière.

TITRE VI. - Moyen d'action

CHAPITRE I^{er}. - Des aides aux personnes physiques

Section 1^{re}. - Des opérations subsidiaires

Article 125. La Région peut accorder aux ménages, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, une aide à l'acquisition d'un bien immeuble.

Article 126. La Région peut accorder aux ménages, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, une aide à la construction.

Article 127. La Région peut accorder aux ménages, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, une aide à la rénovation.

Article 128. La Région peut accorder aux ménages, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, une aide à l'embellissement des façades.

Article 129. La Région peut accorder aux ménages, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, une aide à la démolition.

Article 130. La Région peut accorder aux ménages, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, une aide au déménagement et une intervention dans le loyer du nouveau logement.

Article 131. La Région peut accorder aux ménages, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, une intervention dans le loyer.

Article 132. Le Gouvernement arrête les conditions d'accès ainsi que les modalités d'octroi des prêts et cautions destinés à la constitution de la garantie locative ainsi que les conditions de remboursement des prêts par les bénéficiaires ou des sommes payées à titre de caution par le Fonds.

Les prêts ou cautions destinés à la garantie locative sont consentis sans frais pour les bénéficiaires.

Section 2. - Des formes d'aides

Article 133. Les aides peuvent être accordées sous forme :

- 1° de primes;
- 2° d'avances remboursables;
- 3° de subventions contribuant à la réduction de l'intérêt des prêts hypothécaires ou du coût des récits de cautionnement
- 4° d'assurance contre la perte de revenus de ménages contractant un prêt hypothécaire
- 5° de prêts ou de caution bancaire;
- 6° d'intervention dans le loyer.

Section 3. - Des conditions d'octroi et de calcul des aides

Article 134. § 1^{er}. Le Gouvernement fixe les conditions d'octroi des aides en fonction notamment des critères suivants :

- 1° le patrimoine immobilier de la personne ou du ménage demandeur;
- 2° l'occupation, la vente ou la location du logement;
- 3° l'état du bâtiment;
- 4° la nature et l'importance des travaux à réaliser, ainsi que leur coût;
- 5° le type de bail unissant le bailleur et le preneur, les normes de salubrité et d'habitabilité des logements pris en location et le montant des revenus dont peut disposer le candidat à l'aide.

§ 2. Il fixe le mode de calcul des aides en fonction notamment :

- 1° de la composition et de la typologie du ménage;
- 2° des revenus du ménage;
- 3° de la situation géographique du bien.

Article 135. Le Gouvernement détermine dans quelles limites et à quelles conditions les personnes peuvent cumuler plusieurs aides. Le Gouvernement détermine également les règles de procédure relatives à l'octroi des aides visées aux articles 125 à 132.

CHAPITRE II. – Des aides aux personnes morales

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

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

Article 136. § 1^{er}. Lorsqu'une SISF, une commune, une association de communes, un centre public d'aide sociale ou une association de centres publics d'aide sociale, agissant soit seul, soit conjointement réalisent un ensemble de logements sociaux ou habitations assimilées ou encore des immeubles ou parties d'immeubles à caractère artisanal, commercial, communautaire ou de services qui seraient nécessaires au sein d'un tel ensemble, la Région peut prendre à sa charge :

- 1° le coût de tout ou partie de l'équipement en voirie, égouts, éclairage public, distribution d'eau, aménagement des abords communs des habitations, y compris les trottoirs;
- 2° le coût de tout ou partie d'autres équipements d'infrastructure communs ainsi que des installations, équipements et/ou constructions, à caractère artisanal, commercial, de services collectif et/ou socio-culturel, pour autant que ces équipements, installations ou constructions constituent des parties intégrantes du groupe d'habitations.

§ 2. Les aides prévues au § 1^{er} ne peuvent être cumulées avec l'octroi de subventions allouées sur la base de l'ordonnance du 7 octobre 1993 organique de la revitalisation des quartiers.

§ 3. La Région peut également prendre à sa charge, en tout ou partie, le coût de la rénovation ou de la reconstruction des équipements visés au § 1^{er}.

Article 137. Si les organismes publics visés à l'article précédent exécutent eux-mêmes les équipements qui y sont indiqués, la Région peut en prendre en tout ou en partie le coût à sa charge, dans des conditions fixées par le Gouvernement.

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

Article 138. La réalisation d'un ensemble de logements visés à l'article 136 consiste à :

- 1° construire un groupe d'au moins 20 habitations sociales ou assimilées, ou d'habitations moyennes. Le nombre minimal d'habitations dont doit se composer ce groupe est limité à 10 lorsqu'il s'agit de la finition ou de l'extension d'un noyau d'habitations existants;
- 2° assainir, améliorer ou adapter un groupe d'au moins 10 habitations dont l'infrastructure est inexistante ou insuffisante.

Article 139. § 1^{er}. Le Gouvernement fixe :

- 1° les conditions auxquelles doivent répondre les habitations construites ou à construire;
- 2° les conditions de vente, de location ou d'occupation;
- 3° les délais de réalisation de l'opération visée à la présente section.

§ 2. Le Gouvernement définit les conditions d'octroi de l'aide et les procédures à respecter lorsque les travaux sont effectués par les organismes publics.

§ 3. Le Gouvernement fixe le taux de la subvention ou de l'intervention en fonction :

- 1° du type de travaux réalisés;
- 2° de l'affectation des équipements.

§ 4. Le Gouvernement fixe le mode de calcul des remboursements imposés au bénéficiaire, en cas de non-respect des conditions d'octroi de l'aide, en tenant compte du délai durant lequel les conditions ont été respectées.

Article 140. Les réseaux de voirie équipée, construits ou à construire, sont transférés gratuitement et dans l'état dans lequel ils se trouvent à la commune ou à la Région et sont incorporés dans la voirie communale. Ce transfert s'opère à la date de la signature du procès-verbal de réception définitive authentifié par le Gouvernement.

Article 141. § 1^{er}. La Région peut, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, allouer aux SISP à la demande de la commune où est situé le bien, aux communes, aux centres publics d'aide sociale et aux associations de communes une aide pour l'acquisition ou l'expropriation ainsi que la démolition totale ou partielle d'habitations insalubres non améliorables, qu'il s'agisse de maisons isolées ou d'un ensemble, ou d'habitations ou d'immeubles non résidentiels, faisant partie d'un ensemble d'habitations non améliorables, insalubres en raison de leur environnement ou incompatibles avec un aménagement rationnel du territoire.

§ 2. Elle peut en outre leur allouer une aide destinée à l'acquisition ou à l'expropriation d'habitations salubres améliorables ou d'habitations salubres mais fonctionnellement inadaptées, ainsi qu'à leur assainissement, amélioration ou adaptation.

Article 142. La Région peut, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, allouer aux communes et aux SISP à la demande de la commune où est situé le bien, une aide pour l'acquisition d'immeubles abandonnés appartenant à des personnes physiques ou morales, et qui sont destinés à être affectés après rénovation, principalement au logement.

Article 143. La Région peut allouer, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, aux communes, aux C.P.A.S. et aux SISP à la demande de la commune où est situé le bien, une aide pour la rénovation d'immeubles isolés, insalubres ou fonctionnellement inadaptés et la démolition suivie de la reconstruction immédiate d'immeubles isolés souffrant d'insalubrité ou menaçant ruine, dont elles sont propriétaires.

Article 144. Le Gouvernement détermine les règles de procédure relatives à l'octroi des aides visées aux articles 141 à 143.

Article 145. Le Gouvernement fixe les conditions d'octroi des aides visées par la présente section. Ces conditions concernent :

- 1° le prix de revient maximum du logement;
- 2° le délai maximum dans lequel le logement doit être réalisé;
- 3° les normes auxquelles doivent répondre les logements;
- 4° l'admission des candidats locataires ou occupants;
- 5° le mode de calcul du loyer ou de l'indemnité d'occupation, s'il s'agit d'une occupation précaire;
- 6° le bail ou la convention d'occupation précaire, et notamment les conditions relatives à la durée du contrat, à la durée des congés, aux charges, à la garantie locative, et aux sanctions, au besoin en dérogeant aux dispositions du Code civil en matière de bail de résidence principale;
- 7° l'acquisition par le locataire ou l'occupant de la propriété du bien qu'il loue ou qu'il occupe;
- 8° l'affectation du bien au logement, même en cas de transfert de propriété.

Article 146. Le Gouvernement définit les travaux pour lesquels l'aide est accordée. Il fixe le mode de calcul de l'aide, en tenant compte de la destination du logement créé avec l'aide, de l'importance des travaux réalisés, de la valeur vénale du bâtiment fixée par le Gouvernement, après avis du comité d'acquisition d'immeubles dans le ressort duquel l'immeuble est situé ou de la localisation du bâtiment.

Article 147. Les aides sont versées sous forme de subventions.

Article 148. Le Gouvernement fixe le mode de calcul des remboursements imposés au bénéficiaire, en cas de non-respect des conditions d'octroi de l'aide, en tenant compte du délai durant lequel les conditions ont été respectées

Section 2. - Des aides au bénéfice des agences immobilières sociales et des A.S.B.L. agréées par le Gouvernement

Article 149. La Région peut accorder aux agences immobilières sociales et aux a.s.b.l. agréées par le Gouvernement, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, une aide à la rénovation et à l'embellissement des façades.

Article 150. Les aides peuvent être accordées sous forme :

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

Article 151. § 1^{er}. Le Gouvernement fixe les conditions d'octroi des aides en fonction notamment de l'état du bâtiment et de la nature et l'importance des travaux à réaliser, ainsi que leur coût.

§ 2. Il fixe le mode de calcul des aides en fonction notamment de la situation géographique du bien.

§ 3. Le Gouvernement détermine également les règles de procédure relatives à l'octroi des aides visées à l'article 149 du présent Code.

Section 3. – Des subsides au bénéfice d'associations œuvrant à l'insertion par le logement

Article 152 . Aux conditions fixées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, la Région peut accorder un subside à une association agréée œuvrant à l'insertion par le logement.

Le Gouvernement détermine également les conditions d'agrément et les règles de procédure relatives à l'octroi des subsides. Le Gouvernement peut élaborer des cahiers des charges définissant les missions à remplir par les associations agréées. Il détermine également les modes d'évaluation annuelle de leur action.

CHAPITRE III. – Des sanctions

Article 153. En cas de non-respect des conditions d'octroi des aides prévues aux chapitres Ier et II du présent Titre, le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué à cette fin peut en réclamer le remboursement majoré d'une amende administrative, qui correspond à au moins 10 % du total du montant octroyé qui doit être remboursé, et à maximum 50 % de ce montant.

TITRE VII. - Le logement social

Article 154. Est considéré comme social, le bien loué par la SLRB et la SISF à des personnes de revenus modestes et dont loyer est fixé conformément aux dispositions relatives au calcul du loyer des logements sociaux, arrêtées par le Gouvernement.

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

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

Article 155. Pour l'application du présent chapitre, sont considérées comme personnes de revenus modestes celles qui répondent aux conditions fixées par arrêté du Gouvernement sur avis de la SLRB.

Article 156. Sur avis de la SLRB, le Gouvernement détermine dans le respect du présent chapitre et, au besoin, en dérogeant aux dispositions impératives du Code civil :

- 1° le mécanisme de calcul de la valeur des immeubles;
- 2° le mécanisme de calcul des loyers applicables aux locataires des SISF et, le cas échéant, à ceux de la SLRB, en ce compris les modalités de dé plafonnement;
- 3° les conditions d'inscription des candidats locataires;
- 4° les conditions d'admission des locataires et parmi celles-ci, les priorités spéciales dont bénéficient certains candidats à revenus modestes;
- 5° le taux et les conditions d'octroi des remises de loyer à accorder aux locataires, notamment aux chefs de familles nombreuses ou dans le cadre d'une convention de réhabilitation;
- 6° les clauses des baux relatives :
 - a) à la durée du bail et aux conditions de résiliation anticipée;
 - b) à la nature et au mode de calcul des redevances et charges;
 - c) au mode de constitution et de libération de la garantie;
 - d) à la procédure d'entrée et de sortie des lieux;

-
- e) aux obligations respectives des parties, notamment quant à l'entretien du bien et au paiement du loyer;
 - f) aux sanctions;
- 7° les conditions relatives à la mutation des locataires entre les différents types de logements offerts. Cette mutation est indiquée lorsque le nombre de personnes occupant un logement social est inférieur d'au moins une unité au nombre de chambres composant le logement. Cette disposition ne trouve cependant pas à s'appliquer pour les personnes âgées de plus de soixante-cinq ans et les personnes handicapées;
- 8° les conditions relatives à la salubrité, à l'inspection, à la jouissance personnelle de l'immeuble ou de la partie d'immeuble donnée en location;
- 9° les précautions à prendre contre la spéculation.

Article 157. Sur avis de la SLRB, le Gouvernement établit un contrat type de bail et un contrat type de bail à réhabilitation.

[Article 158. § 1^{er}. A l'exception des contrats réalisés dans le cadre de l'exécution du droit de gestion publique visé aux articles 18 à 22, ces contrats types de bail arrêtés par le Gouvernement sont des baux de neuf ans pour les locataires dont le bail prend effet au 1^{er} janvier 2013 ou postérieurement.

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

- 1° si les revenus du ménage dépassent 150 % des revenus d'admission durant les deux dernières années, il sera mis fin au bail moyennant un préavis de 6 mois; dans le cas contraire, le bail se prolonge automatiquement pour une période de trois ans. Si, au cours du préavis, ses revenus devaient retomber sous ce plafond de 150 % en conséquence d'une décision ou d'un événement prévisible ou imprévisible, connu ou non au moment de la notification du préavis et indépendant de la volonté du locataire, ce dernier peut saisir en urgence la SLRB, suivant des modalités à déterminer par le Gouvernement;
- 2° si le ménage occupe un logement suradapté et refuse le logement adapté à sa nouvelle composition, de confort semblable, situé dans la même commune ou dans un périmètre de 5 km de son logement actuel, que la société de logement a l'obligation de lui proposer dans la mesure des disponibilités, il sera mis fin au bail moyennant un préavis de 6 mois, pour autant que le nouveau loyer ne soit pas supérieur de plus de 15 % à l'ancien loyer; dans le cas contraire, le contrat existant prendra fin moyennant un préavis de 3 mois et un nouveau contrat sera conclu pour une période de trois ans.

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

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

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

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

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

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

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

[article 158 remplacé par l'article 3 de l'ordonnance du 23 juillet 2012, M.B. 27.08.12, entrée en vigueur le 06.09.2012]

Article 159. §1^{er}. Les locataires dont les revenus sont supérieurs au revenus d'admission versent une cotisation mensuelle de solidarité. En cas de non-respect de l'obligation de cotiser, le bail [...] prend fin, moyennant la notification d'un préavis de six mois.

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

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

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

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

- 1° 10 % de la valeur actualisée du bien si celui-ci est situé dans l'Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation;
- 2° 12 % de la valeur actualisée du bien dans les autres cas.

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

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

Le Gouvernement détermine les zones précitées.

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

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

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

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

§ 5. Les SISP doivent impérativement affecter le produit des cotisations de solidarité à des opérations de rénovation ou de construction. En l'absence d'affectation du produit de ces cotisations aux opérations précitées, la SLRB pourra d'initiative et selon les modalités déterminées par le règlement ou le contrat de gestion avec la SISP visés aux articles 37 et 38, affecter ce produit à la réalisation d'opérations de rénovation ou de construction qu'elle détermine.

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

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

[article 159,§1er, modifié par l'article 4 de l'ordonnance du 23 juillet 2012, M.B. 27.08.12, entrée en vigueur le 06.09.2012]

[article 159,§4,alinéa 3, modifié par l'article 5 de l'ordonnance du 23 juillet 2012, M.B. 27.08.12, entrée en vigueur le 06.09.2012]

Article 160. Lorsqu'il le demande, chaque candidat locataire d'un logement social est également inscrit, par la SISF où il s'inscrit, dans les autres SISF susceptibles de répondre à sa demande.

Le Gouvernement fixe les modalités de cette inscription multiple.

TITRE VIII. – Le logement moyen

Section 1^{er}. – Définition

Article 161. Conformément à l'article 2, 25°, est considéré comme logement moyen, le bien immeuble d'habitation principale donné en location, cédé ou vendu, dans les conditions fixées par le présent Code, à un ménage dont l'ensemble des revenus n'excède pas un certain montant fixé par le Gouvernement.

Au sens du présent article, on entend par :

- 1° revenus : les revenus immobiliers et mobiliers nets et le montant net imposable des revenus professionnels avant toute déduction, majorés ou diminués des rentes alimentaires selon qu'elles sont reçues ou versées. Les revenus visés sont établis sur la base du Code des impôts sur les revenus. Sont également considérés comme revenu, le montant du revenu d'intégration sociale et les allocations pour personne handicapées;
- 2° revenus du ménage : les revenus globalisés de toutes les membres du ménage, à l'exception de ceux des enfants à charge.

Section 2. - Modes d'intervention

Article 162. § 1^{er}. Dans les conditions fixées par le Gouvernement, une personne de droit public peut conclure avec un ménage répondant aux conditions d'accès au logement moyen un bail emphytéotique ou une vente de gré à gré portant sur un terrain ou sur une habitation en vue de permettre à ce ménage de fixer sa résidence principale dans ce logement pour une durée minimale de dix ans.

Le prix ou le canon, fixé sur la base d'une estimation, réalisée par le receveur de l'enregistrement ou par un comité d'acquisition d'immeubles, peut être diminué par rapport à celle-ci, à concurrence d'un pourcentage déterminé par le propriétaire.

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

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

Dans les conditions fixées par le Gouvernement et dans les limites des crédits au budget, le ménage bénéficiaire peut obtenir une aide régionale telle que visée par l'article 127 du présent Code.

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

Article 163. Dans les conditions fixées par le Gouvernement, une personne de droit public peut également conclure un bail emphytéotique ou une vente de gré à gré sur une ou des habitations leur appartenant nécessitant rénovation, avec un promoteur immobilier, à charge pour ce dernier de construire, de reconstruire ou de rénover du logement qu'il doit céder, vendre ou louer aux conditions du logement moyen.

Le prix ou le canon, fixé sur base d'une estimation, réalisée par le receveur de l'enregistrement ou par un comité d'acquisition d'immeubles, peut être diminué par rapport à celle-ci, à concurrence d'un pourcentage déterminé par le propriétaire

Le pourcentage de réduction consenti est fixé par immeuble à rénover ou par terrain et doit être identique pour chaque logement de l'immeuble à rénover ou pour chaque lot d'un même lotissement. Il est fixé par l'autorité habilitée à prendre la décision de vente ou de conclusion du bail emphytéotique.

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

Section 3. – Bénéficiaires

Article 164. Pour bénéficier des dispositions visées par le présent Titre, le ménage doit remplir les conditions suivantes :

1. ne pas bénéficier de revenus excédant une somme déterminée par le Gouvernement;
2. ne pas jouir au moment de la passation de l'acte de la pleine propriété d'un bien immeuble.

Section 4. – Procédures

Sous-section 1. - Conditions imposées aux personnes physiques

Article 165. § 1^{er}. Pour bénéficier des dispositions visées à l'article 162, § 1^{er}, du présent Code, les ménages répondant aux conditions de l'article 164 doivent s'engager à construire ou à rénover un seul logement destiné à leur occupation personnelle et à, sauf cas de force majeure :

- 1° introduire la demande de permis d'urbanisme nécessaire au plus tard six mois après l'acquisition du terrain;
- 2° commencer les travaux dans les six mois de l'obtention du permis d'urbanisme nécessaire;

3° occuper personnellement le bien construit ou rénové, pendant dix ans et s'y domicilier dans les trois mois suivant l'ouverture des compteurs d'énergie.

§ 2. Par dérogation, le Gouvernement peut, en cas de force majeure laissée à son appréciation, autoriser la location du bien acquis pour autant que :

- 1° le bien soit donné en location pour une durée de neuf années;
- 2° le loyer soit fixé en concertation avec le Gouvernement ayant autorisé la location, sans pouvoir dépasser 7 % de la valeur de la partie du bien donné en location.

Article 166. Pour bénéficier des dispositions visées à l'article 162, § 2, du présent Code, les ménages répondant aux conditions de l'article 164 doivent s'engager à ne pas donner le bien en sous-location et à avertir le bailleur de toute modification de leur situation patrimoniale susceptible de porter atteinte aux conditions requises pour pouvoir bénéficier du régime du logement moyen.

Article 167. Le Gouvernement fixe la procédure à suivre pour introduire les demandes d'acquisition ou de location d'un logement moyen.

Sous-section 2. - Conditions imposées aux promoteurs immobiliers

Article 168. § 1^{er}. Pour bénéficier des dispositions visées à l'article 163, la commune passe un marché public de travaux sous la forme d'une promotion, conformément à l'article 9 de la loi du 24 décembre 1993 relative aux marchés public et à certains marchés de travaux, de fournitures et de service. Les promoteurs répondent à ce marché de promotion en établissant un dossier de base dont la composition est arrêtée par le Gouvernement et qui contiendra notamment une offre de prix de vente ferme des logements et un calendrier des réalisations.

§ 2. Le promoteur présente à la commune ainsi qu'à la personne de droit public cédante, si elle n'est pas la commune, le dossier de base. La commune transmet le dossier de base au Gouvernement accompagné de son avis sur l'opportunité du projet. Dans un délai de trois mois à partir de la transmission, renouvelable une fois par arrêté motivé, le Gouvernement se prononce sur le dossier de base.

En cas de dépassement du délai éventuellement renouvelé, le Gouvernement est présumé avoir marqué son accord de principe.

Article 169. Après l'obtention de l'accord visé à l'article 168, la personne de droit cédante peut décider de la conclusion de la convention, dont le contenu est arrêté par le Gouvernement, qui mentionnera au minimum les éléments suivants :

- 1° l'obligation pour le promoteur de construire ou de rénover uniquement du logement moyen;
- 2° l'obligation pour le promoteur de respecter le calendrier des réalisations sur lequel le Gouvernement a marqué son accord;

-
- 3° l'obligation pour le promoteur de vendre le ou les logements au prix de vente autorisé par le Gouvernement, exclusivement à des ménages remplissant les conditions fixées par ou en vertu du présent Titre;
- 4° l'obligation pour le promoteur de soumettre à la commune le ou les noms des candidats acquéreurs pour vérification du respect des conditions fixées par ou en vertu du présent Titre.

Article 170. Le contrat de vente ou d'emphytéose sera conclu sous la condition suspensive de l'obtention du ou des permis d'urbanisme nécessaires et, le cas échéant, du permis de lotir.

Article 171. Le Gouvernement prend les mesures d'exécution nécessaires pour assurer le contrôle du respect des conditions fixées par ou en vertu du présent Titre.

Section 5. – Sanctions

Article 172. En cas de non-respect des dispositions prévues à l'article 164, la vente ou la cession en emphytéose conclue entre la personne de droit public et le ménage bénéficiaire est nulle de plein droit.

Article 173. A moins qu'elle ne soit passée avec un pouvoir public ou une personne remplissant elle-même les conditions prévues aux articles 164 et 165, la location, la donation, la vente, la revente, la constitution d'usufruit, de superficie, d'emphytéose ou la cession d'emphytéose conclue par le ménage bénéficiaire sont nulles de plein droit.

Article 174. En cas de non-respect des obligations prévues à l'article 169, 1° et 2°, la vente ou la cession en emphytéose conclue entre la personne de droit public et le promoteur est nulle de plein droit.

En cas de non-respect des obligations prévues à l'article 169, 3° et 4°, la vente conclue entre le promoteur et la personne physique bénéficiaire est nulle de plein droit.

Article 175. En cas de non-respect des dispositions prévues à l'article 162 de la présente ordonnance, la Région peut exiger le remboursement des aides allouées par ou en vertu du présent Code. Le Gouvernement fixe les modalités de remboursement de ces aides].

[titre IV à titre VIII insérés par l'ordonnance du 1^{er} avril 2004, Moniteur belge du 29 avril 2004, Ed.2]

[TITRE IX. Egalité de traitement.

CHAPITRE I^{er}. - Dispositions générales

Article 176. Le présent titre a pour objectif de créer, dans l'accès au logement, un cadre général pour lutter contre la discrimination fondée sur le sexe, la prétendue race, la couleur, l'ascendance, la nationalité, l'origine nationale ou ethnique, l'âge, l'orientation sexuelle, l'état civil, la naissance, la fortune, la conviction religieuse ou philosophique, la conviction politique, la langue, l'état de santé actuel ou futur, un handicap, une caractéristique physique ou génétique ou l'origine sociale.

CHAPITRE II. – Définitions

Article 177. Pour l'application du présent titre, il y a lieu d'entendre par :

- 1° critères protégés : le sexe, la prétendue race, la couleur, l'ascendance, la nationalité, l'origine nationale ou ethnique, l'âge, l'orientation sexuelle, l'état civil, la naissance, la fortune, la conviction religieuse ou philosophique, la conviction politique, la langue, l'état de santé actuel ou futur, un handicap, une caractéristique physique ou génétique, l'origine sociale;
- 2° distinction directe : la situation qui se produit lorsque sur la base de l'un des critères protégés, une personne est traitée de manière moins favorable qu'une autre personne ne l'est, ne l'a été ou ne le serait dans une situation comparable;
- 3° discrimination directe : distinction directe, fondée sur l'un des critères protégés, qui ne peut être justifiée sur la base des dispositions du chapitre III;
- 4° distinction indirecte : la situation qui se produit lorsqu'une disposition, un critère ou une pratique apparemment neutre est susceptible d'entraîner, par rapport à d'autres personnes, un désavantage particulier pour des personnes caractérisées par l'un des critères protégés;
- 5° discrimination indirecte : distinction indirecte fondée sur l'un des critères protégés, qui ne peut être justifiée sur la base des dispositions du chapitre III;
- 6° harcèlement : comportement indésirable qui est lié à l'un des critères protégés, et qui a pour objet ou pour effet de porter atteinte à la dignité de la personne et de créer un environnement intimidant, hostile, dégradant, humiliant ou offensant;
- 7° action positive : mesures spécifiques destinées à prévenir ou à compenser les désavantages liés à l'un des critères protégés, en vue de garantir une pleine égalité dans la pratique;
- 8° aménagements raisonnables : mesures appropriées, prises en fonction des besoins dans une situation concrète, pour permettre à une personne handicapée d'accéder, à un logement social ou moyen, sauf si ces mesures imposent à l'égard de la personne qui doit les adopter une charge disproportionnée. Cette charge n'est pas disproportionnée lorsqu'elle est compensée de façon suffisante par des mesures existantes dans le cadre de la politique publique menée concernant les personnes handicapées;

-
- 9° logement : le logement mis en location ou en vente par l'un des opérateurs visés à l'article 184, § 2;
- 10° injonction de discriminer : tout comportement consistant à enjoindre à quiconque de pratiquer une discrimination, sur la base de l'un des critères protégés, à l'encontre d'une personne, d'un groupe, d'une communauté ou d'un de leurs membres;
- 11° groupements d'intérêts : les organisations, associations ou groupements visés à l'article 196.

CHAPITRE III. - Principe d'égalité de traitement et justification des distinctions

Article 178. § 1^{er}. Le principe de l'égalité de traitement, au sens du présent titre, implique l'absence de toute discrimination.

§ 2. La discrimination s'entend de :

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

Article 179. Toute distinction directe fondée sur l'un des critères protégés constitue une discrimination directe, à moins que cette distinction directe ne soit objectivement justifiée par un but légitime et que les moyens de réaliser ce but soient appropriés et nécessaires.

Article 180. Par dérogation à l'article 179, toute distinction directe fondée sur une prétendue race, la couleur de peau, l'ascendance ou l'origine nationale ou ethnique, constitue une discrimination directe, sauf dans les hypothèses visées à l'article 182.

Article 181. Toute distinction indirecte fondée sur l'un des critères protégés constitue une discrimination indirecte,

- à moins que la disposition, le critère ou la pratique apparemment neutre qui est au fondement de cette distinction indirecte soit objectivement justifié par un but légitime et que les moyens de réaliser ce but soient appropriés et nécessaires; ou,
- à moins que, en cas de distinction indirecte sur la base d'un handicap, il soit démontré qu'aucun aménagement raisonnable ne peut être mis en place.

Article 182. § 1^{er}. Sans préjudice du principe d'égalité de traitement, des mesures d'action positives peuvent être prises ou maintenues.

§ 2. Une mesure d'action positive ne peut être mise en oeuvre que moyennant le respect des conditions suivantes :

- il doit exister une inégalité manifeste;
- la disparition de cette inégalité doit être désignée comme un objectif à promouvoir;

- la mesure d'action positive doit être de nature temporaire, étant de nature à disparaître dès que l'objectif visé est atteint;
- la mesure d'action positive ne doit pas restreindre inutilement les droits d'autrui.

Article 183. § 1^{er}. Pour l'application du présent titre, une distinction directe fondée sur la grossesse, l'accouchement et la maternité est assimilée à une distinction directe fondée sur le sexe.

§ 2. Pour l'application du présent titre, une distinction directe fondée sur le changement de sexe est assimilée à une distinction directe fondée sur le sexe.

§ 3. Sans préjudice du principe d'égalité de traitement, les dispositions relatives à la protection de la grossesse et de la maternité ne s'analysent pas en une quelconque forme de discrimination, mais sont une condition pour la réalisation de l'égalité de traitement entre les hommes et les femmes.

CHAPITRE IV. - Champ d'application

Article 184. § 1^{er}. Le présent titre s'applique, entre autres, mais pas exclusivement :

- 1° aux conditions et aux critères relatifs à l'accès au logement;
- 2° à la présentation, l'information ou la publicité relatives à l'accès au logement;
- 3° aux conditions d'obtention ou de délivrance de logement;
- 4° aux modalités d'octroi de logement.

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

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

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

CHAPITRE V. - Dispositifs de protection

Article 185. § 1^{er}. Lorsqu'une plainte est introduite par ou au bénéfice d'une personne en raison d'une violation du présent titre, celui ou celle contre qui la plainte est dirigée ne peut prendre une mesure préjudiciable à l'encontre de la personne concernée, sauf pour des raisons qui sont étrangères à cette plainte.

§ 2. Au sens du § 1^{er}, il y a lieu d'entendre par plainte :

- une plainte motivée introduite par la personne concernée auprès de l'organisme contre lequel la plainte est dirigée, conformément aux procédures en vigueur;
- une plainte motivée introduite au bénéfice de la personne concernée par un groupement d'intérêts;
- une action en justice introduite par la personne concernée;
- une action en justice introduite au bénéfice de la personne concernée par un groupement d'intérêts.

La plainte motivée visée au § 2, alinéa 1^{er}, premier et deuxième tirets, est datée, signée et notifiée par lettre recommandée à la poste, dans laquelle sont exposés les griefs adressés à l'auteur de la discrimination alléguée.

§ 3. Lorsqu'une mesure préjudiciable est adoptée vis-à-vis de la personne concernée dans un délai de douze mois suivant l'introduction de la plainte, il appartient à celui ou celle contre qui la plainte est dirigée de prouver que la mesure préjudiciable a été adoptée pour des motifs qui sont étrangers à cette plainte.

Lorsqu'une action en justice a été introduite par ou au bénéfice de la personne concernée, le délai visé à l'alinéa 1^{er}, est prolongé jusqu'à échéance d'un délai de trois mois suivant le jour où la décision intervenue est coulée en force de chose jugée.

§ 4. Lorsqu'il a été jugé qu'une mesure préjudiciable a été adoptée en contravention au § 1^{er}, l'auteur de la mesure doit verser à la personne concernée des dommages et intérêts dont le montant correspond, au choix de cette personne, soit à l'indemnisation forfaitaire visée à l'article 186, § 2, soit au dommage que celle-ci a réellement subi. Dans ce dernier cas, il appartient à la personne concernée de prouver l'étendue du préjudice qu'elle a subi.

§ 5. La protection visée dans le présent article est également d'application aux personnes qui interviennent comme témoins par le fait que, dans le cadre de l'instruction de la plainte visée au § 2, elles font connaître à la personne auprès de qui la plainte est introduite, dans un document daté et signé, les faits qu'elles ont elles-mêmes vus ou entendus et qui sont en relation avec la situation qui fait l'objet de la plainte ou par le fait qu'elles interviennent en tant que témoins en justice.

§ 6. A la demande de la partie défenderesse, le juge saisi de la demande visée au § 2 peut décider d'abréger les délais visés au § 3.

Article 186. § 1^{er}. En cas de discrimination, sans préjudice des articles 189 et suivants, la victime peut réclamer une indemnisation de son préjudice en application du droit de la responsabilité contractuelle ou extra-contractuelle.

La personne qui a contrevenu à l'interdiction de la discrimination doit verser à la victime une indemnité correspondant, selon le choix de la victime, soit à une somme forfaitaire fixée conformément au § 2, soit au dommage réellement subi par la victime. Dans ce dernier cas, la victime doit prouver l'étendue du préjudice par elle subi.

§ 2. L'indemnisation forfaitaire du préjudice moral visée au § 1^{er} est fixée à un montant de 650 eur; ce montant est porté à 1.300 eur dans le cas où le contrevenant ne peut démontrer que le traitement litigieux défavorable ou désavantageux aurait également été adopté en l'absence de discrimination, ou en raison d'autres circonstances, telles que la gravité particulière du préjudice moral subi.

§ 3. Les montants visés au § 2 sont indexés chaque année au 1^{er} janvier compte tenu de l'indice des prix à la consommation du mois de novembre, en application de la formule d'indexation suivante : le nouveau montant est égal au montant de base, multiplié par le nouvel indice et divisé par l'indice de départ. L'indice de départ est celui du mois de novembre 2008.

Article 187. Le juge peut, à la demande de la victime de la discrimination, de l'un des groupements d'intérêts, ou du ministère public condamner au paiement d'une astreinte l'auteur de la discrimination pour le cas où il ne serait pas mis fin à celle-ci. Le juge statue conformément aux articles 1385/2 à 1385/9 du Code judiciaire.

Article 188. § 1^{er}. A la demande de la victime de la discrimination, de l'un des groupements d'intérêts ou du ministère public, le président du tribunal compétent constate l'existence et ordonne la cessation d'un acte, même pénalement réprimé, constituant un manquement aux dispositions du présent titre.

Le président du tribunal peut ordonner la levée de la cessation dès qu'il est prouvé qu'il a été mis fin aux infractions.

§ 2. A la demande de la victime, le président du tribunal peut octroyer à celle-ci l'indemnisation forfaitaire visée à l'article 186, § 2.

§ 3. Le président du tribunal peut prescrire l'affichage de sa décision ou du résumé qu'il en rédige, pendant le délai qu'il détermine, aussi bien à l'extérieur qu'à l'intérieur des établissements du contrevenant ou des locaux lui appartenant, et ordonner la publication ou la diffusion de son jugement ou du résumé de celui-ci par la voie de journaux ou de toute autre manière, le tout aux frais du contrevenant.

Ces mesures de publicité ne peuvent être prescrites que si elles sont de nature à contribuer à la cessation de l'acte incriminé ou de ses effets.

§ 4. L'action fondée sur le § 1^{er} est formée et instruite selon les formes du référé. Elle peut être formée par requête, établie en quatre exemplaires et envoyée par lettre recommandée à la poste ou déposée au greffe de la juridiction compétente.

Sous peine de nullité, la requête contient :

- 1° l'indication des jour, mois et année;
- 2° les nom, prénoms, profession et domicile du requérant;
- 3° les nom et adresse de la personne physique ou morale contre laquelle la demande est formée;
- 4° l'objet et l'exposé des moyens de la demande.

Le greffier du tribunal avertit sans délai la partie adverse par pli judiciaire, auquel est joint un exemplaire de la requête, et l'invite à comparaître au plus tôt trois jours, au plus tard huit jours après l'envoi du pli judiciaire.

Il est statué sur l'action nonobstant toute poursuite exercée en raison des mêmes faits devant toute juridiction pénale.

Lorsque les faits soumis au juge pénal font l'objet d'une action en cessation, il ne peut être statué sur l'action pénale qu'après qu'une décision coulée en force de chose jugée ait été rendue relativement à l'action en cessation. La prescription de l'action publique est suspendue pendant la surséance.

Le jugement est exécutoire par provision, nonobstant tout recours et sans caution. Il est communiqué par le greffier de la juridiction, sans délai, à toutes les parties et au procureur du Roi.

§ 5. Les dispositions du présent article ne portent pas préjudice aux compétences du Conseil d'Etat, telles que définies par les lois coordonnées du 12 janvier 1973 sur le Conseil d'Etat.

CHAPITRE VI. - Dispositions pénales

Article 189. Pour l'application du présent chapitre, la discrimination s'entend de toute forme de discrimination directe intentionnelle, de discrimination indirecte intentionnelle, d'injonction de discriminer ou de harcèlement, fondée sur un critère protégé.

Article 190. § 1. Est puni d'un emprisonnement d'un mois à un an et d'une amende de cinquante eur à mille eur, ou de l'une de ces peines seulement :

- 1° quiconque, dans l'une des circonstances visées à l'article 444 du Code pénal, incite à la discrimination à l'égard d'une personne, en raison de l'un des critères protégés;
- 2° quiconque, dans l'une des circonstances visées à l'article 444 du Code pénal, incite à la haine ou à la violence à l'égard d'une personne, en raison de l'un des critères protégés;
- 3° quiconque, dans l'une des circonstances visées à l'article 444 du Code pénal, incite à la discrimination ou à la ségrégation à l'égard d'un groupe, d'une communauté ou de leurs membres, en raison de l'un des critères protégés;

4° quiconque, dans l'une des circonstances visées à l'article 444 du Code pénal, incite à la haine ou à la violence à l'égard d'un groupe, d'une communauté ou de leurs membres, en raison de l'un des critères protégés.

§ 2. Quiconque, dans l'une des circonstances indiquées à l'article 444 du Code pénal, diffuse des idées fondées sur la supériorité ou la haine raciale, est puni d'un emprisonnement d'un mois à un an et d'une amende de cinquante eur à mille eur, ou de l'une de ces peines seulement.

§ 3. Est puni d'un emprisonnement d'un mois à un an et d'une amende de cinquante eur à mille eur, ou de l'une de ces peines seulement, quiconque fait partie d'un groupement ou d'une association qui, de manière manifeste et répétée, prône la discrimination ou la ségrégation fondée sur la nationalité, une prétendue race, la couleur de peau, l'ascendance ou l'origine nationale ou ethnique, dans les circonstances indiquées à l'article 444 du Code pénal, ou lui prête son concours.

Article 191. Est puni d'un emprisonnement de deux mois à deux ans, tout fonctionnaire ou officier public, tout agent de l'autorité ou de la force publique qui, dans l'exercice de ses fonctions, commet une discrimination à l'égard d'une personne en raison de l'un des critères protégés.

Les mêmes peines sont applicables lorsque les faits sont commis à l'égard d'un groupe, d'une communauté et de leurs membres, en raison de l'un des critères protégés.

Si l'inculpé justifie qu'il a agi par ordre de ses supérieurs pour des objets du ressort de ceux-ci et sur lesquels il leur était dû obéissance hiérarchique, les peines sont appliquées seulement aux supérieurs qui ont donné l'ordre.

Si les fonctionnaires ou officiers publics prévenus d'avoir ordonné, autorisé ou facilité les actes arbitraires susmentionnés prétendent que leur signature a été surprise, ils sont tenus conformément à l'article 29 du Code d'instruction criminelle, d'en donner avis sur-le-champ au procureur du Roi compétent, et de transmettre à ce magistrat tous les renseignements, procès-verbaux et actes qui y sont relatifs.

Si l'un des actes arbitraires susmentionnés est commis au moyen de la fausse signature d'un fonctionnaire public, les auteurs du faux et ceux qui, méchamment ou frauduleusement, en font usage sont punis de la réclusion de dix ans à quinze ans.

Article 192. Sont punis d'un emprisonnement d'un mois à un an et d'une amende de cinquante eur à mille eur, ou de l'une de ces peines seulement, ceux qui ne se conforment pas à un jugement ou un arrêt rendu en vertu de l'article 188 à la suite d'une action en cessation.

Article 193. Toutes les dispositions du livre premier du Code pénal, sans exceptions du chapitre VII et de l'article 85, sont applicables aux infractions visées au présent titre.

CHAPITRE VII. - Charge de la preuve

Article 194. Les dispositions du présent chapitre sont applicables à toutes les procédures juridictionnelles, à l'exception des procédures pénales.

Article 195. § 1^{er}. Lorsqu'une personne qui s'estime victime d'une discrimination ou l'un des groupements d'intérêts invoque devant la juridiction compétente des faits qui permettent de présumer l'existence d'une discrimination fondée sur l'un des critères protégés, il incombe au défendeur de prouver qu'il n'y a pas eu de discrimination.

§ 2. Par faits qui permettent de présumer l'existence d'une discrimination directe fondée sur un critère protégé, sont compris, entre autres, mais pas exclusivement :

- 1° les éléments qui révèlent une certaine récurrence de traitement défavorable à l'égard de personnes partageant un critère protégé;
ou
- 2° les éléments qui révèlent que la situation de la victime du traitement plus défavorable est comparable avec la situation de la personne de référence.

§ 3. - Par faits qui permettent de présumer l'existence d'une discrimination indirecte fondée sur un critère protégé, sont compris, entre autres, mais pas exclusivement :

- 1° des statistiques générales concernant la situation du groupe dont la victime de la discrimination fait partie ou des faits de connaissance générale; ou
- 2° l'utilisation d'un critère de distinction intrinsèquement suspect;
ou
- 3° du matériel statistique élémentaire qui révèle un traitement défavorable.

CHAPITRE VIII. - Instances compétentes

Art. 196. Peuvent ester en justice dans les litiges auxquels l'application du présent titre donnerait lieu, lorsqu'un préjudice est porté aux fins statutaires qu'ils se sont donné pour mission de poursuivre :

- 1° tout établissement d'utilité publique et toute association, jouissant de la personnalité juridique depuis au moins trois ans à la date des faits, et se proposant par ses statuts de défendre les droits de l'homme ou de combattre la discrimination;
- 2° les organisations représentatives des travailleurs et des employeurs, visées à l'article 3 de la loi du 5 décembre 1968 sur les conventions collectives de travail et les commissions paritaires;
- 3° les organisations représentatives au sens de la loi du 19 décembre 1974 organisant les relations entre les autorités publiques et les syndicats des agents relevant de ces autorités;
- 4° les organisations syndicales représentatives au sein de l'organe de concertation syndicale désigné pour les administrations, services ou institutions pour lesquels la loi du 19 décembre 1974 réglant les relations entre les autorités publiques et les syndicats des agents relevant de ces autorités n'est pas d'application;
- 5° les organisations représentatives des travailleurs indépendants.

Article 197. Lorsque la victime de la discrimination est une personne physique ou une personne morale identifiée, l'action des groupements d'intérêts ne sera recevable que s'ils prouvent qu'ils ont reçu l'accord de la victime.

CHAPITRE IX. - Promotion de l'égalité de traitement.

Article 198. Le Gouvernement désigne un ou plusieurs organismes dont la mission consiste à promouvoir l'égalité de traitement.

Cet/ces organisme(s) est/sont compétent(s) pour :

- 1° l'aide aux victimes de discrimination en les accompagnant dans les procédures de recours;
- 2° la rédaction de rapports, d'études et de recommandations portant sur tous les aspects en rapport avec la discrimination. ».]

[titre IX ajouté par l'ordonnance du 19 mars 2009, Moniteur belge du 7 avril 2009, entrée en vigueur le 7.04.2009]

Promulguons la présente ordonnance, ordonnons qu'elle soit publiée au Moniteur belge.

**17 JUILLET 2003 – Ordonnance portant le Code bruxellois du Logement
(M.B. 9 septembre 2003)**

EXTRAIT

TITRE IV – DISPOSITION FINALE

Article 24. L'ordonnance du 15 juillet 1993 concernant les normes de qualité et de sécurité de logements meublés est abrogée.

Article 25. La présente ordonnance entre en vigueur à la date fixée par le Gouvernement.

[Ces articles ont été abrogés par les articles 4 et 5 de l'ordonnance du 1^{er} avril 2004, Moniteur belge du 29 avril 2004].

**1^{er} AVRIL 2004 – Ordonnance complétant l’ordonnance du 17 juillet 2003 portant le
Code bruxellois du Logement
(M.B. 29 avril 2004 – Ed. 2)**

EXTRAIT

Article 4. L'article 24 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement est abrogé.

Article 5. §1^{er}. L'article 25 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement est abrogé.

§ 2. L'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement entre en vigueur à la date fixée par le Gouvernement.

**19 MARS 2009 – Ordonnance modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code
bruxellois du Logement
(M.B. 7 avril 2009)**

EXTRAIT

Article 4. Le titre IX de l'ordonnance du 17 juillet 2003 inséré par l'ordonnance du 1^{er} avril 2004 est abrogé.

Article 5. La présente ordonnance entre en vigueur le jour de sa publication au Moniteur belge.

**19 DECEMBRE 2008 – Ordonnance modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement et visant à préserver le parc de logements des pouvoirs publics en Région bruxelloise et à établir des règles minimales en matière d'attribution de ces logements
(M.B. 28.01.2009 – Ed. 2)**

EXTRAIT

Article 3. La présente ordonnance entre en vigueur six mois après sa publication au Moniteur belge.

Elle ne s'applique pas à l'attribution des logements disponibles à la location avant cette date, sauf si la procédure de leur attribution en location n'a pas encore été entamée à cette date.

1^{er} AVRIL 2010 – Ordonnance modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement pour faciliter la mise en œuvre du droit de gestion publique (M.B. 9 AVRIL 2010)

EXTRAIT

Article 5 – Cette ordonnance entre en vigueur dix jours après sa publication au Moniteur belge. Ses dispositions ne sont applicables qu'aux procédures de prise en gestion publique initiées, par le courrier recommandé prévu à l'article 19 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement, après l'entrée en vigueur de l'ordonnance.