

REGION WALLONNE — WALLONISCHE REGION — WAALS GEWEST

MINISTÈRE DE LA REGION WALLONNE

F. 2003 — 2670

[C — 2003/27513]

15 MAI 2003. — Décret modifiant le Code wallon du Logement et l'article 174 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine (1)

Le Conseil régional wallon a adopté et Nous, Gouvernement, sanctionnons ce qui suit :

Article 1^{er}. Au sens du présent décret, on entend par :

1° « Code » : le Code wallon du Logement, institué par le décret du 29 octobre 1998 et modifié par les décrets du 18 mai 2000, du 14 décembre 2000, du 31 mai 2001 et du 20 décembre 2001;

2° « CWATUP » : le Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, modifié par les décrets des 27 novembre 1997, 23 juillet 1998, 16 décembre 1998, 11 mars 1999, 1^{er} avril 1999, 6 mai 1999 et 18 juillet 2002.

Art. 2. A l'article 1^{er} du Code, le point 2° est abrogé.

Art. 3. A l'article 1^{er} du Code, aux points 9° et 11°, sont ajoutés les alinéas suivants :

« Les ménages visés à l'alinéa qui précède ne peuvent, durant la période de l'occupation, détenir un logement en pleine propriété ou en usufruit, sauf s'il s'agit d'un logement non améliorable ou inhabitable.

Le Gouvernement fixe les modalités de mise en œuvre de l'alinéa qui précède. »

Art. 4. A l'article 1^{er} du Code, il est inséré un point 18^{bis}, rédigé comme suit :

« 18^{bis}. Bien immobilier conventionné le type de bien immobilier déterminé par le Gouvernement pris en gestion par un opérateur immobilier qui le loue à un ménage disposant de revenus moyens, modestes ou en état de précarité. Le Gouvernement arrête les conditions et modalités de la prise de gestion et de la location; ».

Art. 5. A l'article 1^{er}, 23°, du Code, le mot « communale » est supprimé et les mots « ou une agence immobilière sociale » sont remplacés par les mots « , une agence immobilière sociale ou une association de promotion du logement ».

Art. 6. A l'article 1^{er} du Code, le point 24° est remplacé par le texte suivant :

« 24° construire: bâtir, faire bâtir ou acquérir un logement qui n'a jamais été occupé ou dont la construction du gros œuvre n'est pas achevée; ».

Art. 7. A l'article 1^{er} du Code, il est inséré un point 26^{bis} rédigé comme suit :

« 26^{bis}. Conserver : effectuer des travaux visant au maintien en l'état d'un logement; ».

A l'article 1^{er} du Code, il est inséré un point 26^{ter} rédigé comme suit :

« 26^{ter}. Améliorer : effectuer des travaux sur un logement visant à en accroître le confort, l'équipement, la sécurité ou la durabilité; ».

A l'article 1^{er} du Code, au point 27°, le mot « améliorable » est remplacé par les mots « améliorable ou non améliorable ».

Art. 8. A l'article 1^{er} du Code, au dernier alinéa des points 29°, 30° et 31°, les mots « disposer d' » est remplacé par le mot « détenir ».

Art. 9. A l'article 1^{er} du Code, il est inséré un point 36° rédigé comme suit :

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

a) de la construction, de l'achat, de la réhabilitation, de la restructuration, de l'adaptation, de la conservation, de l'amélioration ou de la préservation de la propriété d'un premier logement en Région wallonne, tel qu'arrêté par le Gouvernement, destiné à l'occupation personnelle;

b) du remboursement de dettes hypothécaires particulièrement onéreuses contractées aux mêmes fins que celles visées sous a);

c) du financement des primes uniques d'assurances vie destinées à couvrir les emprunteurs dans le cadre de ces opérations.

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

Sont notamment considérés comme produits apparentés les prêts hypothécaires accordés aux mêmes fins que celles visées à l'alinéa 1^{er} sous a) et b) dont les conditions d'octroi sont principalement liées à la valeur vénale du logement, dans des limites fixées par le Gouvernement

Le taux d'intérêt des crédits hypothécaires est inférieur au taux du marché pour des opérations similaires fixées par le Gouvernement »

Art. 10. L'intitulé du chapitre 1^{er} du titre II du Code est remplacé par l'intitulé suivant :

« CHAPITRE 1^{er}. — Des critères de salubrité des logements et de la présence de détecteurs d'incendie. »

Art. 11. A l'article 3, alinéa 2, du Code, le point 7° est remplacé par le texte suivant :

« 7° la structure et la dimension du logement; ».

Art. 12. Il est inséré, dans le chapitre 1^{er} du titre II du Code, une section 1^{re bis}, rédigée comme suit :

« Section 1^{re bis}. — De la sécurité contre les risques d'incendie des logements par la présence de détecteurs d'incendie.

Art. 4bis. Tout logement individuel ou collectif est équipé d'au moins un détecteur d'incendie en parfait état de fonctionnement.

On entend par détecteur d'incendie l'appareil de surveillance de l'air qui, selon des critères fixés par le Gouvernement, avertit par un signal sonore strident de la présence d'un niveau précis de concentration dans l'air de fumée ou de gaz dégagés par la combustion. L'appareil doit être certifié par un organisme reconnu par le Gouvernement.

Il incombe au propriétaire du logement visé à l'alinéa 1^{er} de supporter le coût d'achat, d'installation et de remplacement des détecteurs, à l'occupant de l'entretenir et de prévenir le propriétaire sans délai en cas de dysfonctionnement.

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

Art. 13. L'intitulé de la section 2 du chapitre 1^{er} du titre II du Code est remplacé par l'intitulé suivant :

« *Section 2.* — Du respect des critères de salubrité et de la présence de détecteurs d'incendie. »

Art. 14. A l'article 5 du Code, l'alinéa 2 est remplacé par la disposition suivante :

« Tout titulaire de droits réels sur un logement et, lorsque celui-ci est donné en location, le bailleur et l'occupant du logement, s'ils ont été identifiés, sont informés par l'administration de toute enquête concernant ce logement et sont invités à être présents lors de l'enquête. »

Au même article, il est inséré l'alinéa suivant entre les alinéas 2 et 3 :

« Par dérogation aux dispositions de l'alinéa 2, l'administration n'est pas tenue d'informer le bailleur dans le cas d'une enquête relative à un logement pris ou à prendre en location par un demandeur d'allocation de déménagement et de loyer. »

Au même article, à l'ancien alinéa 3, les mots « A défaut d'accord de l'occupant du logement ou du titulaire de droits réels » sont remplacés par les mots « A défaut de l'accord d'une des personnes visées à l'alinéa 2 ».

Art. 15. A l'article 6 du Code, les mots « au titulaire de droits réels sur le bâtiment, à l'occupant » sont remplacés par les mots « aux personnes visées à l'alinéa 2 de l'article 5 ».

Art. 16. A l'article 7 du Code, l'alinéa 2 est remplacé par l'alinéa suivant :

« Sauf urgence impérieuse, le bourgmestre est tenu d'entendre, lorsqu'ils ont été identifiés et s'ils le souhaitent, tout titulaire de droits réels sur le logement concerné par le rapport d'enquête et, lorsque celui-ci est donné en location, le bailleur du logement, ainsi que l'occupant éventuel. La procédure d'audition est fixée par le Gouvernement. »

Au même article, au quatrième alinéa, les mots « Le titulaire de droits réels sur le logement » sont remplacés par les mots « Tout titulaire de droits réels sur le logement et, lorsque celui-ci est donné en location, le bailleur ».

Au même article, à l'avant-dernier alinéa, les mots « enquête de salubrité » sont remplacés par le mot « enquête ».

Un article *7bis*, rédigé comme suit, est inséré dans le Code :

« *Art. 7bis.* Tout titulaire de droits réels sur le logement concerné et, lorsque celui-ci est donné en location, le bailleur et l'occupant éventuel peuvent adresser un recours auprès du Gouvernement par pli recommandé à la poste, contre les mesures décidées par le bourgmestre en application de l'article 7, alinéas 1^{er} à 3, qui leur paraissent insuffisantes ou inadéquates. Le recours est introduit dans un délai de quinze jours prenant cours le jour où le demandeur a eu connaissance des décisions du bourgmestre. Le recours est, sauf cas d'urgence impérieuse, suspensif.

Si dans un délai de quarante-cinq jours francs prenant cours le jour de la réception du recours, le Gouvernement n'a pas prononcé l'annulation des décisions querellées, le recours est réputé non fondé.

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

Art. 17. Dans l'intitulé de la section 3 du chapitre 1^{er} du titre II du Code wallon du Logement, les mots « à titre de résidence principale » sont supprimés

Art. 18. A l'article 9 du Code, alinéa 1^{er}, les mots « pour autant que ces logements soient toutefois situés dans des bâtiments existant depuis au moins vingt ans » sont supprimés et les mots « ou aux petits logements individuels loués ou mis en location et dont la vocation principale est l'hébergement d'étudiant » sont ajoutés en fin d'alinéa

Art. 19. A l'article 10, alinéa 2, du Code, les points 1^o et 2^o sont remplacés par les points suivants :

« 1^o respecter des critères de salubrité spécifiques fixés par le Gouvernement, sur la base de l'article 3 ;

2^o respecter les règlements communaux en matière de salubrité ainsi que les règlements en matière de sécurité incendie; ».

Art. 20. A l'article 11 du Code, l'alinéa suivant est inséré entre les alinéas 1^{er} et 2 :

« Le bailleur et le locataire ne peuvent s'opposer à l'enquête susvisée et aux visites de contrôle. De commun accord entre l'enquêteur, le bailleur et le locataire, une date est fixée pour la visite du logement.

A défaut, l'enquêteur fixe la date. La date est communiquée au moins huit jours à l'avance, par écrit, au bailleur et au locataire. »

Art. 21. A l'article 11, alinéa 2, du Code, remplacer les mots « et à la délivrance des permis de location, ainsi qu'une tarification maximale des frais d'enquête » par les mots « à la délivrance des permis de location, à leur renouvellement ainsi qu'une tarification maximale des frais d'enquête » et ajouter la phrase suivante :

« Le Gouvernement arrête les procédures et modalités de recours afférentes à la délivrance des permis de location. »

Art. 22. A l'article 13 du Code, l'alinéa 1^{er} est complété par la phrase suivante : « Le preneur est informé de cette mise en demeure. »

Au même article, le deuxième alinéa est remplacé par l'alinéa suivant :

« En cas d'inaction du bailleur dans un délai de vingt jours à dater de l'expiration de la mise en demeure visée à l'alinéa 1^{er}, le collège des bourgmestre et échevins, ou, en cas d'inaction de ce dernier dans un délai de trente jours, le Gouvernement, peut retirer le permis de location. »