

5 DÉCEMBRE 2008. – Arrêté du Gouvernement wallon relatif à la cession et à l'acquisition de droits réels d'un bien immobilier par une société de logement de service public
(M.B. du 29/01/2009, p. 6865)

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon du Logement, institué par le décret du 29 octobre 1998, notamment les articles 94, §2, 131, 2° et 3°, 133, 163, §1, 3°, 190 et 203;

Vu l'avis de la Société wallonne du Logement, donné le 7 juillet 2008;

Vu l'avis du Conseil supérieur des Villes, Communes et Provinces de la Région wallonne, donné le 2 juillet 2008;

Vu l'avis n° 45.268/4 du Conseil d'État, donné le 28 octobre 2008, en application de l'article 84, §1^{er}, alinéa 1^{er}, 1° des lois coordonnées sur le Conseil d'État;

Sur la proposition du Ministre du Logement,

Arrête:

Chapitre premier
Définition

Article 1^{er}. Pour l'application du présent arrêté, on entend par:

1° Code: le Code wallon du Logement;

2° Ministre: le Ministre du Logement;

3° Société wallonne: la Société wallonne du Logement;

4° société: la société de logement de service public;

5° locataire: le locataire au sens de l'article 1^{er}, 7° de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public;

6° candidat locataire: le ménage dont la candidature à l'attribution d'un logement respecte les conditions et modalités de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public;

7° bien immobilier: tout logement social ou moyen, terrain, à l'exception de l'assiette des voiries, garage, bâtiment ou locaux divers, sur lequel la société détient un droit réel;

8° cession: toute cession de droits réels;

9° acquisition: toute acquisition de droits réels;

10° revenus: revenus annuels imposables globalement de l'avant dernière année précédant la cession ou l'acquisition.

Chapitre II
Principes généraux

Art. 2. §1^{er}. L'estimation d'un bien immobilier est sollicitée auprès du Comité d'acquisition d'immeubles, auprès du receveur de l'enregistrement, auprès d'un notaire ou dans le respect de la réglementation sur les marchés publics, auprès d'un géomètre expert immobilier inscrit au tableau tenu par le Conseil fédéral des géomètres-experts ou d'un architecte inscrit à l'ordre des architectes.

L'estimation ne peut dater de plus d'un an.

§2. À l'exception des cessions visées aux articles 7, 8, §1^{er}, 11 et 12, §1^{er} du présent arrêté, le prix de cession d'un bien immobilier ne peut être inférieur à l'estimation du bien tenant compte, le cas échéant, des travaux de conservation ou d'amélioration effectués par le locataire avec l'accord de la société, justifiés par la production de pièces probantes.

Le prix de cession d'un bien immobilier ne peut, en aucun cas, être inférieur à son prix de revient comptable.

Art. 3. À l'exception des cessions visées à l'article 8, §§2 et 3, à l'article 12 et à l'article 13 du présent arrêté, un cahier des charges contenant les clauses et conditions générales de cession, est annexé à tout acte de cession.

Le cahier des charges est établi par la Société wallonne et approuvé par le Ministre.

Ce cahier reprend notamment une clause de non propriété en pleine propriété ou en usufruit d'un autre logement sauf s'il s'agit d'un logement non améliorable, inhabitable ou inadapté, une clause de non aliénation, un engagement d'occupation personnelle pendant une période de dix ans minimum, un droit de préemption ou de réméré au profit de la société, une obligation de maintenir l'affectation du logement pendant dix ans et les sanctions en cas de non-respect des engagements contractuels.

Art. 4. Sauf application des articles 7, 8, 12 et 13 du présent arrêté, les revenus des candidats acquéreurs ne peuvent dépasser, au moment de l'inscription de la candidature, le montant des revenus visés dans les règlements des prêts hypothécaires de la Société wallonne du Crédit social et du Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie approuvés par le Gouvernement.

Art. 5. §1^{er}. Préalablement à la cession, la société informe la commune sur le territoire de laquelle le bien est à vendre, en en précisant les références cadastrales, le prix, les conditions relatives aux acquéreurs et la date estimée de la cession.

§2. Les données reprises dans l'acte de cession sont transmises pour information à la Société wallonne après chaque cession ou après chaque acquisition d'un bien immobilier, sur la base d'un modèle de document établi par la Société wallonne et approuvé par le Ministre.

Chapitre III Cession de logements et des terrains

Section première Programme de cession

Art. 6. Dans le cadre de l'élaboration du programme d'actions en matière de logement visé aux articles 188 à 190 (*soit, les articles 188, 189 et 190*) du Code, le conseil d'administration de la société établit un programme de cession de logements et de terrains visés à l'article 11 du présent arrêté et le transmet pour information à la commune.

Le programme de cession comprend la liste des logements et leurs types, accompagné éventuellement de leur localisation.

Le programme de cession est motivé sur la base des objectifs définis par le Gouvernement, de critères sociaux, financiers, de mixité dans les quartiers et de gestion patrimoniale.

Il est transmis à la Société wallonne pour autorisation.

Section 2 Cession de logements occupés

Art. 7. La cession du logement est proposée au locataire occupant le bien, au prix fixé par la société.

Si le locataire occupant n'est pas candidat à l'acquisition du bien qu'il occupe, le logement ne peut être cédé tant qu'il n'aura pas été libéré.

Section 3 Cession de logements inoccupés

Art. 8. §1^{er}. La cession du logement inoccupé est proposée au prix fixé par la société, sur la base de mesures de publicité adéquates arrêtées par la société, par priorité, dans l'ordre suivant:

- au locataire de la société qui a remis la meilleure offre de prix entre les mains de la société;
- au candidat locataire de la société qui a remis la meilleure offre de prix entre les mains de la société;
- à un locataire d'une autre société de logement qui a remis la meilleure offre de prix entre les mains de la société;
- à un candidat locataire d'une autre société qui a remis la meilleure offre de prix entre les mains de la société.

Le commissaire de la Société wallonne auprès de la société, visé à l'article 166 du Code, est invité à la séance d'ouverture des offres organisée par la société.

La publicité visée à l'alinéa 1^{er} est notamment assurée par une publication du descriptif des logements inoccupés mis en vente sur le site internet de la Société wallonne.

§2. Si aucun candidat acquéreur visé au §1^{er} n'a été recensé, la cession du logement est proposée en priorité aux pouvoirs locaux et aux régions autonomes compétents sur la commune où le logement est situé, la décision étant motivée au regard de l'intérêt général. L'affectation publique du logement est imposée pendant dix ans dans l'acte de cession.

§3. Si aucun candidat acquéreur visé au §1^{er} n'a été recensé ou à défaut pour un pouvoir local ou une régie autonome d'avoir marqué son accord sur l'acquisition du logement dans les trois mois de la proposition ou s'il s'agit d'un groupe de logements ne pouvant être cédés séparément, la cession du logement ou du groupe de logements est proposée à toute autre personne physique ou morale, de droit privé, qui aura remis la meilleure offre de prix après mise en concurrence sur la base de mesures de publicité adéquates arrêtées par la société, sans que les conditions de revenus ou de non propriété ne soient requises.

Section 4 Cession de logements construits pour la vente

Art. 9. La cession des logements construits pour la vente est proposée, sur la base de mesures de publicité adéquates arrêtées par la société, à des personnes ayant des revenus visés à l'article 4 du présent arrêté, par ordre chronologique de l'inscription de leurs candidatures.

À cet effet, la société tient, par chantier, un registre de candidatures mentionnant la date de l'inscription des candidatures, réputées complètes par la société.

La société fixe le prix de cession. Celui-ci ne peut être inférieur au prix de revient de la construction, sauf autorisation de la Société wallonne.

Elle ouvre le registre de candidatures à la date où le prix de vente est fixé.

Est considérée comme complète, la candidature comprenant une attestation de non propriété en pleine propriété ou en usufruit d'un autre logement et le dernier avertissement extrait de rôle justifiant des revenus.

Section 5 Dispositions spécifiques

Art. 10. §1^{er}. Le logement affecté au logement de transit ou d'insertion ne peut être cédé.

Les logements ayant bénéficié d'une aide en vertu des articles 54 et 58 du Code ne peuvent être cédés au plus tôt qu'à la fin de la huitième année à dater de leur première occupation.

§2. En cas de cession d'un logement financé dans le cadre du programme exceptionnel d'investissements, la Société wallonne retient proportionnellement aux tranches de subventions liquidées à la société un pourcentage des subventions selon le tableau repris ci-dessous, sur un compte spécial constitué à cet effet.

<i>Période de la vente (à dater de la réception provisoire des travaux)</i>	<i>Taux de remboursement sur le compte spécial</i>
Dans les deux ans	75 %
Dans les quatre ans	60 %
Dans les six ans	45 %
Dans les huit ans	30 %
Dans les dix ans	15 %
Période postérieure	0 %

Section 6 Cession de terrains

Art. 11. La cession de terrains équipés à bâtir dans un lotissement est proposée, sur la base de mesures de publicité adéquates arrêtées par la société, à des personnes ayant des revenus visés à l'article 4 du présent arrêté, par ordre chronologique de l'inscription de leurs candidatures.

À cet effet, la société tient, par lotissement, un registre de candidatures mentionnant la date de l'inscription des candidatures, réputées complètes par la société.

La société fixe le prix de cession.

Elle ouvre le registre de candidatures à la date où le prix de cession est fixé.

Est considérée comme complète, la candidature comprenant une attestation de non propriété en pleine propriété ou en usufruit d'un autre logement et le dernier avertissement extrait de rôle justifiant des revenus.

Art. 12. §1^{er}. La cession de terrains autres que ceux visés à l'article 11 du présent arrêté est proposée en priorité à la Société wallonne, aux pouvoirs locaux et aux régies autonomes compétents sur la commune où le terrain est situé, la décision étant motivée au regard de l'intérêt général. L'affectation publique du terrain est imposée pendant dix ans dans l'acte de cession.

§2. À défaut pour la Société wallonne, un pouvoir local ou une régie autonome d'avoir marqué son accord sur l'acquisition du terrain visé au §1^{er} dans les trois mois de la proposition, la cession du terrain est proposée à toute personne physique ou morale, de droit privé, qui aura remis la meilleure offre après mise en concurrence sur la base de mesures de publicité adéquates arrêtées par la société, sans que les conditions de revenus ou de non propriété ne soient requises.

Chapitre IV Autres cessions

Art. 13. La cession d'un bien immobilier, autre qu'un logement ou un terrain, est proposée à toute personne physique ou morale, de droit public ou de droit privé, qui aura remis la meilleure offre de prix après mise en concurrence sur la base de mesures de publicité adéquates arrêtées par la société, sans que les conditions de revenus ou de non propriété ne soient requises.

Chapitre V Acquisition d'un bien immobilier

Art. 14. En cas d'acquisition d'un bien immobilier, la société assortit sa décision d'une motivation relative au projet d'opération immobilière, au mode de financement, au caractère d'utilité publique de l'opération ou, en cas d'acquisition à un prix supérieur à l'estimation, à la rentabilité économique du projet à terme.

Chapitre VI Dispositions finales

Art. 15. La Société wallonne du Logement transmet le cahier des charges visé à l'article 3 ainsi que le modèle de document reprenant les données de l'acte de cession visé à l'article 5 du présent arrêté à l'approbation du Ministre dans les trois mois qui suivent le mois de la date de l'entrée en vigueur du présent arrêté

Art. 16. Le présent arrêté entre en vigueur le 1^{er} janvier 2009.

Art. 17. Le Ministre du Logement est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Namur, le 5 décembre 2008.

Le Ministre-Président,

R. DEMOTTE

Le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial,

A. ANTOINE