

JUSTEL - Législation consolidée

<http://www.ejustice.just.fgov.be/eli/ordonnance/2003/07/17/2013A31614/justel>

Dossier numéro : 2003-07-17/90

Titre

17 JUILLET 2003. - Ordonnance portant le Code bruxellois du Logement (version 2013 - texte remplacé par erratum publié aux pages 47151-47212 du M.B. du 26-07-2013)

Situation : Intégration des modifications en vigueur publiées jusqu'au 24-07-2024 inclus.

Notes : tableau de concordance entre version 2003 et 2013 en Annexe

art. 224/1 ; 240 ; 241 modifiés avec effet à une date indéterminée par ORD 2021-10-28/22, art. 8 à 13 , 012; En vigueur : indéterminée

art. 191,§1,L1,L2,§2,§5 modifié avec effet à une date indéterminée par ORD 2019-03-06/02, art. 2, 016; En vigueur : indéterminée

Source : REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Publication : Moniteur belge du 18-07-2013 page : 45239

Entrée en vigueur : 28-07-2013

Table des matières

[TITRE Ier.](#) - DISPOSITIONS GENERALES

Art. 1-2

[TITRE II.](#) - DU DROIT AU LOGEMENT

Art. 3

[TITRE III.](#) - DES INSTRUMENTS DE LA POLITIQUE DU LOGEMENT

[CHAPITRE Ier.](#) - Des exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements

Art. 4-6, 6/1, 7-11, 11/1, 12, 12/1, 12/2, 13-14

[CHAPITRE II.](#) [¹ - De la lutte contre l'inoccupation des logements]¹

[Section 1re.](#) [¹ Dispositifs régionaux]¹

Art. 14/1

[Section 2.](#) [¹ Le droit de gestion publique des logements]¹

Art. 15-19

[CHAPITRE III.](#)

[Section 3.](#) [¹ Infraction en cas de logement inoccupé]¹

Art. 19/1, 19/2, 19/3, 20-22

[Section 4.](#) [¹ L'action en cessation]¹

Art. 23

[Section 5.](#) [¹ Traitement des données et communications]¹

Art. 23/1, 23/2, 23/3, 23/4

[CHAPITRE IV.](#) - Des règles applicables aux logements mis en location par des opérateurs immobiliers publics

Art. 24-28, 28bis, 29-33

[TITRE IV.](#) - DES ORGANISMES COMPETENTS EN MATIERE DE LOGEMENT

[CHAPITRE Ier.](#) - La Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB)

[Section 1re.](#) - Statut et forme

Art. 34

[Section 2.](#) - Fonctionnement

Art. 35-40

[Section 3.](#) - Missions

Art. 41-42, 42/1

[Section 4.](#) - Contrat de gestion

Art. 43-46

[Section 5.](#) - Contrat de gestion et règlement applicable aux SISP

Art. 47-48

[Section 6.](#) - Moyens d'action

Art. 49-50

[Section 7.](#) - Modalités de financement

Art. 51-53

[CHAPITRE II.](#) - Les sociétés immobilières de service public (SISP)

[Section 1re.](#) - Statut et forme

Art. 54-56

[Section 2.](#) - Fonctionnement des SISP

Art. 57-59

[Section 3.](#) - Le délégué social

Art. 60-66

[Section 4.](#) - Missions

Art. 67

[Section 5.](#) - Moyens d'action

Art. 68-69

[Section 6.](#) - Modalités de financement

Art. 70-75

[Section 7.](#) - Recours et sanctions administratifs

Art. 76-79

[Section 8.](#) - Sanction pénales

Art. 80

[Section 9.](#) - Les conseils consultatifs des locataires

Art. 81-89

[CHAPITRE III.](#) - Le Conseil consultatif du logement et de la rénovation urbaine

[Section 1re.](#) - Statut et composition

Art. 90-96

[Section 2.](#) - Missions

Art. 97-101

[Section 3.](#) - Fonctionnement

Art. 102-107

[CHAPITRE III/1.](#) [¹ - La commission paritaire locative]¹

Art. 107/1, 107/2, 107/3, 107/4, 107/5, 107/6

[CHAPITRE IV.](#) - L'Observatoire de l'Habitat

Art. 108

[CHAPITRE V.](#) - Le Centre d'Information sur le Logement de la Région de Bruxelles-Capitale

Art. 109-110

[CHAPITRE VI.](#) - Le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale

[Section 1re.](#) - Statut et forme

Art. 111

[Section 2.](#) - Missions

Art. 112

[Section 3.](#) - Contrat de gestion

Art. 113-115

[Section 4.](#) - Financement

Art. 116-117

[Section 5.](#) - Contrôle

Art. 118-119

[CHAPITRE VII.](#) - Les agences immobilières sociales

Art. 120-128, 128bis

[CHAPITRE VIII.](#) - Les sociétés de crédit social

Art. 129-132

[CHAPITRE IX.](#) - La Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale

Art. 133

[CHAPITRE X.](#) - Les associations

Art. 134

[CHAPITRE XI.](#) [¹ - Community land trust (CLT)]¹

Art. 134/1, 134/2, 134/3

[TITRE V.](#) - DE LA TUTELLE ET DES MODES DE CONTROLE

Art. 135-137

[TITRE VI.](#) [¹ Du logement social, modéré et moyen mis en location par la SLRB et les SIS P]¹

Art. 138-144

[TITRE VII.](#) - DU LOGEMENT MOYEN

[Section 1re.](#) - Définition

Art. 145

[Section 2.](#) - Modes d'intervention

Art. 146-147

[Section 3.](#) - Bénéficiaires

Art. 148

[Section 4.](#) - Procédures

[Sous-section 1re.](#) - Conditions imposées aux personnes physiques

Art. 149-151

[Sous-section 2.](#) - Conditions imposées aux promoteurs immobiliers

Art. 152-155

[Section 5.](#) - Sanctions

Art. 156-159

[TITRE VIII.](#) - DES MOYENS D'ACTION

[CHAPITRE Ier.](#) - Des aides aux personnes physiques

[Section 1re.](#) - Des opérations subsidiables

Art. 160-165, 165/1, 166, 166/1, 166/2, 166bis, 166bis/1, 167

[Section 2.](#) - Des formes d'aides

Art. 168

[Section 3.](#) - Des conditions d'octroi et de calcul des aides

Art. 169-170

[CHAPITRE II.](#) - Des aides aux personnes morales

[Section 1re.](#) - Des aides à l'équipement d'ensembles et logements

[Sous-section 1re.](#) - Des aides à l'équipement

Art. 171-172

[Sous-section 2.](#) - Des conditions d'octroi et du calcul des aides

Art. 173-183

[Section 2.](#) - Des aides au bénéfice des agences immobilières sociales et des associations agréées par le Gouvernement

Art. 184-186

[Section 3.](#) - Des subsides au bénéfice d'associations oeuvrant à l'insertion par le logement

Art. 187

[Section 4.-.](#) Des subsides à l'habitat solidaire et à l'habitat intergénérationnel

Art. 188

[Section 5.](#) - Des subsides aux associations oeuvrant à l'amélioration du logement, de l'habitat et à un programme de développement local intégré en matière de rénovation urbaine durable et à leur coordination

Art. 189

[CHAPITRE III.](#) - Des sanctions

Art. 190

[TITRE IX.](#) - L'HABITAT ITINERANT

Art. 191

[TITRE X.](#)

[CHAPITRE Ier.](#)

Art. 192

[CHAPITRE II.](#)

Art. 193

[CHAPITRE III.](#)

Art. 194-195, 195/1, 196-199

[CHAPITRE IV.](#)

Art. 200

[CHAPITRE IV/1.](#)

Art. 200bis, 200ter, 200quater, 200quinquies

[CHAPITRE V.](#)

Art. 201-204

[CHAPITRE VI.](#)

Art. 205-209

[CHAPITRE VII.](#)

Art. 210-211

[CHAPITRE VIII.](#)

Art. 212-213

[CHAPITRE IX.](#)

Art. 214

[CHAPITRE X.](#)

Art. 214bis, 214ter, 214quater, 214quinquies, 214sexies, 214septies, 214octies

[TITRE XI.](#) [¹ - Des baux d'habitation]¹

[CHAPITRE Ier.](#) [¹ - Dispositions générales]¹

Art. 215-216

[CHAPITRE II.](#) [¹ - Règles communes à tous les baux d'habitation]¹

[Section 1re.](#) [¹ - Information précontractuelle et forme du bail d'habitation]¹

Art. 217-218, 218/1

[Section 2.](#) [¹ - Etat du bien loué]¹

Art. 219-220, 220/1

[Section 3.](#) [¹ - Travaux, bail de rénovation, réparations et entretien]¹

Art. 221-223

[Section 4.](#) [¹ - Loyer, indexation et charges]¹

Art. 224, 224/1, 224/2, 224/3, 225, 225/1, 225/2

[Section 5.](#) [¹ - Précompte immobilier et frais du bail[00e2][0080][0087]]¹

Art. 226-228

[Section 5/1](#) [¹ Enregistrement]¹

Art. 228/1, 228/2, 228/3, 228/4, 228/5, 228/6, 228/7, 228/8, 228/9

[Section 6.](#) [¹ - Aliénation du bien loué]¹

Art. 229

[Section 7.](#) [¹ - Cession et sous-location]¹

Art. 230, 230/1

[Section 8.](#) [¹ - Congés]¹

Art. 231, 231/1

[Section 9.](#) [¹ - Inexécution du bail et litiges]¹

Art. 232-233, 233/1

[Section 10.](#) [¹ Procédure en matière de bail d'habitation et en matière d'expulsion]¹

Art. 233bis, 233ter, 233quater, 233quinquies, 233sexies, 233septies, 233octies, 233novies, 233decies, 233undecies, 233duodecies

[CHAPITRE III.](#) [¹ - Des baux relatifs à la résidence principale du preneur]¹

[Section 1re.](#) [¹ - Champ d'application]¹

Art. 234-236

[Section 2.](#) [¹ - Durée du bail]¹

Art. 237-238, 238/1, 239

[Section 3.](#) [¹ - Révision du loyer et des charges]¹

Art. 240

Art. 240_DROIT_FUTUR

Art. 241

Art. 241_DROIT_FUTUR

[Section 4.](#) [¹ - Droit d'information du preneur en cas de transmission du bien loué]¹

Art. 242-247

[Section 4bis.](#) [¹ Droit de préférence du preneur en cas de vente du bien loué]¹

[Art. 247/1](#) [¹- Principes

[Art. 247/2](#) [¹- Procédure

[Art. 247/3](#) [¹ - Sanction

[Art. 247/4](#) [¹ - Disposition impérative

[Section 5.](#) [¹ - Garantie]¹

Art. 248-249

[Section 6.](#) [¹ - Prorogation pour circonstances exceptionnelles]¹

Art. 250-252

[CHAPITRE IV.](#) [¹ - Des règles propres au bail de logement étudiant]¹

Art. 253-256, 256/1

[CHAPITRE V.](#) [¹ - Des règles propres à la colocation]¹

Art. 257-261

[CHAPITRE VI.](#) [¹ - Habitat intergénérationnel et solidaire]¹

Art. 262

[CHAPITRE VII.](#) [¹ - Bail glissant]¹

Art. 263-266

[ANNEXE.](#)

Texte

TITRE Ier. - DISPOSITIONS GENERALES

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

Art. 2. § 1er. - Pour l'application de la présente ordonnance, l'on entend par :

- 1° Code : le Code bruxellois du Logement;
- 2° le Gouvernement : le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale;
- 3° Logement : l'immeuble ou la partie d'immeuble utilisé ou affecté à l'habitation d'un ou de plusieurs ménages;
- 4° opérateur immobilier public : une commune, un C.P.A.S., une régie communale autonome, la Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale, [8 Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capital]8(SLRB), une Société immobilière de Service public (SISP), le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale et la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (SDRB);
- 5° bailleur : la personne qui, à quel titre que ce soit, donne un logement en location;
- 6° ménage : la personne seule ou les personnes, unies ou non par des liens familiaux, qui vivent habituellement sous le même toit et règlent principalement en commun leurs questions ménagères;
- 7° attestation de contrôle de conformité : l'attestation délivrée au bailleur pour attester que le logement mis en location en violation des obligations de sécurité, de salubrité et d'équipement, et pour lequel des travaux de régularisation ont été ordonnés, répond désormais à celles-ci;
- 8° [6 droit de gestion publique : le droit pour un opérateur de gestion publique de gérer et mettre en location un logement, tel ceux visés à l'article 15, en lieu et place du ou des titulaires d'un droit réel sur ce logement pendant une durée minimale de neuf ans ;]6
- 9° les organismes compétents en matière de logement : les entités visées au Titre IV du présent Code;
- 10° la SISP : la Société immobilière de Service public;
- 11° la SLRB : la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale,
- 12° le Fonds : le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale;
- 13° l' AIS : l'agence immobilière sociale;
- 14° la SDRB : la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale;
- 15° [8 Boni social des SISP: la différence positive entre le loyer de base global annuel et le loyer réel annuel des SISP]8
- 16° [8 Déficit social des SISP: la différence négative entre le loyer de base global annuel et le loyer réel annuel des SISP]8
- 17° promoteur immobilier : celui qui fait de la promotion en vue de la construction ou la rénovation d'immeubles à des fins de vente ou de cession d'un droit réel principal ou d'un droit personnel, pour son propre compte, seul ou en association;
- 18° lotissement : le fait de diviser un bien en créant un ou plusieurs lots afin de vendre, louer pour plus de neuf ans, céder en emphytéose ou en superficie au moins un de ces lots, ou offrir un de ces modes de cession pour au moins un de ces lots, en vue de la construction d'une habitation ou du placement d'une installation fixe ou mobile pouvant être utilisée pour l'habitation;
- 19° [9 fédérations]9 de SISP : les associations de sociétés immobilières de service public reconnues comme telles par le Gouvernement;
- 20° logement social : le logement donné en location [11 par la SLRB ou]11 par la SLRB et les SISP à des personnes de revenus modestes et dont les modalités de calcul du loyer sont fixées par le Gouvernement;
- 21° logement moyen : le logement donné en location[11 par la SLRB ou]11, cédé ou vendu à un ménage dont l'ensemble des revenus n'excède pas un certain montant fixé par le Gouvernement;
- 22° logement de transit : le logement destiné à un public spécifique auquel un accompagnement social est assuré et pour une durée maximale fixée dans la présente ordonnance;
- 23° ARS : l'allocation régionale de solidarité, telle que définie à l'article 41, 5° du présent Code;
- 24° Habitat itinérant : habitation sur roues, caractérisée par sa mobilité, abritant de manière permanente et non récréative un ménage itinérant ou semi-itinérant;
- 25° Habitat solidaire : logement sous-tendu par un projet de vie solidaire, initié ou non par une institution mais organisé dans un engagement écrit, une convention, un règlement d'ordre intérieur ou un autre instrument de ce type, dans lequel résident plusieurs ménages (dont au moins un [13 en situation de précarité sociale]13) qui y disposent chacun d'un ou de plusieurs espaces privatifs de jouissance exclusive et d'au moins un espace de vie commun. Sont exclus les maisons d'accueil, les maisons de vie communautaire, les abris de nuit, les maisons d'hébergement de type familial et tout autre logement collectif réglé par une législation particulière;
- 26° Habitat intergénérationnel : immeuble comprenant au moins deux logements dont l'un est occupé par une personne âgée de plus de soixante-cinq ans et dont les ménages se procurent des services mutuels, organisés dans un engagement écrit, une convention, un règlement d'ordre intérieur ou un autre instrument de ce type;

27° [5] CLT : Community land trust (dénomination usuelle des alliances foncières régionales);[5]

28° Groupe d'épargne collective solidaire : groupe de personnes en état de précarité sociale, encadrées par une association agréée par le Gouvernement, à cette fin, qui cotisent en vue de permettre à chacun des membres, par rotation, de payer l'acompte lors de l'acquisition d'un droit réel sur un logement;

29° Logement suradapté : le logement social disposant d'au moins deux chambres excédentaires.

[2] 30° Bail d'habitation : un bail portant sur un logement à l'exclusion des hébergements touristiques au sens de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 mai 2014.

31° Bail de logement étudiant : un bail d'habitation conclu, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, par ou pour un étudiant dans le cadre de l'accomplissement de ses études, pour autant que cet étudiant apporte la preuve, dans les formes et délais fixés par l'article 253, § 2, de son inscription dans un établissement d'études de cycle secondaire ou organisant l'enseignement supérieur, ou celle de son inscription régulière dans une commission d'examen d'un jury central.

32° Bail de rénovation : le bail d'habitation conclu dans les conditions prévues à l'article 222, aux termes duquel le preneur s'engage à exécuter des travaux d'amélioration ou de rénovation ne lui incombant pas en principe, en contrepartie d'avantages consentis par le bailleur pendant tout ou partie de la durée du bail.

33° Bail glissant : bail de résidence principale conclu avec l'accord exprès ou tacite du bailleur principal, par une des personnes morales définies par le Gouvernement en vue de sous-louer simultanément le bien loué à une personne qui dispose du droit, à l'issue de son accompagnement social et pour autant que les objectifs de celui-ci soient atteints, de se voir automatiquement céder le bail principal dont elle devient ainsi le preneur direct.

34° Colocation : la location d'un même logement par plusieurs preneurs qui optent, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, pour l'application du régime propre à la colocation en signant un pacte de colocation tel que prévu par l'article 261, formalisée par la conclusion d'un seul contrat entre les preneurs et le bailleur.

35° Pacte de colocation : pacte signé par l'ensemble des colocataires d'un bail par lequel ceux-ci optent pour le régime de la colocation tel que prévu par l'article 261, qui arrête leurs obligations respectives et qui contient au minimum : la clé de répartition du loyer, la ventilation des dégâts locatifs et leur imputation sur la garantie locative dans l'hypothèse de dégâts occasionnés par un ou plusieurs colocataires distinguables de l'ensemble du groupe qu'ils forment, les entretiens et réparations, la division des charges, un inventaire des meubles et de leur provenance, les questions relatives à la garantie locative et à la prise en charge des assurances dont l'assurance incendie, et les modalités d'arrivée, de départ et de remplacement d'un colocataire;[2]

[4] 36° Grille indicative des loyers : la grille indicative de référence des loyers instituée par l'article 225 du présent Code.

37° Loyer de référence : le loyer médian repris dans la grille indicative des loyers pour le bien visé, instituée par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 octobre 2017 " instaurant une grille indicative de référence des loyers ".[4]

[7] 38° RGPD : Règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données et abrogeant la directive 95/46/CE, également dénommé " le Règlement général sur la protection des données " ;

39° Titulaire d'un droit réel : propriétaire, copropriétaire, [11] nu-propriétaire]11 usufruitier, superficiaire et emphytéote ;

40° Opérateur de gestion publique : les communes, les CPAS, les régies communales autonomes, la Régie foncière de la Région de Bruxelles-Capitale, le Service public régional de Bruxelles.][7]

[10] 41° Bruxelles Logement: l'administration en charge du logement au sein du Service public régional de Bruxelles;

- 42° Arrêté locatif: l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale et par les sociétés immobilières de service public;

- 43° Base de données régionale: le regroupement de l'ensemble des registres de candidats-locataires au sens de l'article 4, § 3, de l'Arrêté locatif géré par la SLRB;

- 44° Candidat-locataire: la personne telle que défini à l'article 2, 8°, de l'Arrêté locatif;

- 45° PCS: projet de cohésion sociale.]10

[14] 46° Superficie habitable: la superficie habitable d'un logement s'entend de la somme des surfaces au sol des pièces de vie situées à l'intérieur du logement et disposant d'une hauteur libre sous plafond horizontal de 2,1 m minimum ou d'1,5 m sous un plafond en pente ou sous un pan de toiture en pente, à l'exclusion des locaux dont les cages d'escalier, les greniers, les caves et les garages.][14]

§ 2. La politique régionale de mise à disposition de logements comprend :

1° le logement locatif social, à savoir le logement donné en location [11] par la SLRB ou]11 par une société immobilière de service public, conformément aux dispositions des articles 54 et suivants du présent Code;

2° le logement locatif modéré, à savoir :

- le logement donné en location [11] par la SLRB ou]11 par le Fonds du Logement, conformément aux dispositions des articles 111 et suivants du présent Code;

- le logement donné en location[11] par la SLRB ou]11 par une agence immobilière sociale, conformément aux dispositions des articles 120 et suivants du présent Code;

- le logement donné en location[11] par la SLRB ou]11 par une société immobilière de service public en vertu de l'article 67, 9°, du présent Code;

- le logement donné en location [11] par la SLRB ou]11 par une commune ou un centre public d'action sociale,

conformément aux dispositions applicables en matière de rénovation ou de démolition suivie de la reconstruction d'immeubles des communes et des centres public d'action sociale;

- le logement donné en location^[11] par la SLRB ou ^[11] par une commune conformément aux dispositions applicables en matière d'acquisition par les communes d'immeubles abandonnés;

le logement donné en location ^[11] par la SLRB ou ^[11] par des acquéreurs investisseurs, conformément aux dispositions applicables pour l'octroi de subsides pour la mission de rénovation urbaine de la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale;

- le logement assimilé à du logement social, conformément aux dispositions prises en exécution de ^[1] l'ordonnance organique du 6 octobre 2016 de la revitalisation urbaine¹;

3° le logement locatif moyen, à savoir :

- le logement donné en location ^[11] par la SLRB ou ^[11] par une personne de droit public, conformément aux dispositions des articles 146 et suivants du présent Code;

- le logement donné en location ^[11] par la SLRB ou ^[11] par une société immobilière de service public en vertu de l'article 67, 9°, du présent Code;

- le logement conventionné, conformément aux dispositions prises en exécution de l'ordonnance du 28 janvier 2010 organique de la revitalisation urbaine;

4° Logement acquisitif social :

- le logement acheté dans le cadre d'un groupe d'épargne collective solidaire;

- le logement sur lequel un ménage a acquis un droit réel dans le cadre d'une Alliance foncière régionale (Community land trust);

5° le logement acquisitif modéré, à savoir le logement acheté à l'aide d'un crédit hypothécaire octroyé par le Fonds du Logement, conformément aux dispositions des articles 112 et suivants du présent Code;

6° le logement acquisitif moyen, à savoir :

- le logement acheté à la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (ou produit par des tiers avec lesquels elle a contracté en vertu de l'article 21 de l'ordonnance du 20 mai 1999 relative à la Société de Développement de la Région de Bruxelles-Capitale) conformément aux dispositions applicables pour l'octroi de subsides pour la mission de rénovation urbaine de la Région de Bruxelles-Capitale, les revenus ne pouvant pas être supérieurs à un plafond déterminé par le Gouvernement;

- le logement mis en vente par une personne de droit public, conformément aux dispositions des articles 146 et suivants du présent Code.

Ces règles sont d'application lors de chaque nouvelle attribution de logement.

Pour les logements repris aux 1°, 2°, 3° et 4°, le Gouvernement fixe dans un arrêté les conditions de revenus et loyers ^[12 ...]¹².

§ 3. Tout opérateur immobilier public, les tiers avec lesquels la SDRB contracte conformément à l'article 21 de l'ordonnance du 20 mai 1999 relative à la Société de Développement de la Région de Bruxelles-Capitale dans le cadre de sa mission de rénovation urbaine, ainsi que les agences immobilières sociales, qui gèrent, mettent en location ou financent du logement, agissent dans le cadre de la politique sociale du logement développée par la Région et, pour les biens visés au § 2, pour autant qu'ils respectent les conditions de revenus, de loyer et de prix de vente maximum fixées par le Gouvernement.

(1)<ORD 2016-10-06/04, art. 74, 003; En vigueur : 16-12-2016 (ARR 2016-11-24/06, art. 52)>

(2)<ORD 2017-07-27/15, art. 3, 004; En vigueur : 01-01-2018>

(3)<ORD 2019-04-04/50, art. 2, 008; En vigueur : 01-06-2019>

(4)<ORD 2021-10-28/22, art. 3, 012; En vigueur : 02-12-2021>

(5)<ORD 2022-02-10/17, art. 2, 013; En vigueur : 24-03-2022>

(6)<ORD 2022-03-31/12, art. 3, 016; En vigueur : 23-12-2022>

(7)<ORD 2022-03-31/12, art. 4, 016; En vigueur : 23-12-2022>

(8)<ORD 2023-12-22/30, art. 3, 018; En vigueur : 13-01-2024>

(9)<ORD 2023-12-22/30, art. 4, 018; En vigueur : 13-01-2024>

(10)<ORD 2023-12-22/30, art. 5, 018; En vigueur : 13-01-2024>

(11)<ORD 2023-12-22/30, art. 6, 018; En vigueur : 13-01-2024>

(12)<ORD 2023-12-22/30, art. 7, 018; En vigueur : 13-01-2024>

(13)<ORD 2024-04-04/10, art. 2, 023; En vigueur : 01-11-2024>

(14)<ORD 2024-04-25/04, art. 2, 025; En vigueur : 01-01-2025>

TITRE II. - DU DROIT AU LOGEMENT

Art. 3. Chacun a droit à un logement décent. Il convient à cette fin de favoriser la mise à disposition d'un logement conforme aux règles de qualité (sécurité, salubrité et équipement), abordable financièrement ^[1] et doté d'un loyer raisonnable compte tenu notamment des caractéristiques et de l'état du bien¹, procurant une sécurité d'occupation, adapté au handicap, jouissant d'un climat intérieur sain, pourvu d'une bonne performance énergétique, connecté à des équipements collectifs et autres services d'intérêt général (notamment, écoles, crèches, centres culturels, commerces et loisirs). Il appartient aux pouvoirs publics, entre autres, de créer les conditions nécessaires à la réalisation de ce droit fondamental.

(1)<ORD 2024-04-04/10, art. 3, 023; En vigueur : 01-11-2024>

TITRE III. - DES INSTRUMENTS DE LA POLITIQUE DU LOGEMENT

CHAPITRE 1er. - Des exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements

Art. 4. § 1er. ^[1] Les ^[1] logements doivent respecter les exigences suivantes :

1° l'exigence de sécurité élémentaire, qui comprend des normes minimales relatives à ^[2] l'état constructif ^[2] du bâtiment, l'électricité, le gaz ^[2], le chauffage et la production d'eau chaude ^[2];

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, ^[2] aux châssis, ^[2] aux égouts, ainsi qu'à la configuration du logement, quant à sa surface minimale, la hauteur de ses pièces et l'accès du logement;

3° l'exigence d'équipement élémentaire, qui comprend des normes minimales relatives à l'eau froide, l'eau chaude, les installations sanitaires, l'installation électrique, le chauffage, ainsi que le pré-équipement requis permettant l'installation d'équipements de cuisson des aliments.

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

§ 2. Le Gouvernement peut arrêter des exigences complémentaires ou spécifiques pour certaines catégories de logements ^[1] ... ^[1].

§ 3. Dans l'année qui suit le renouvellement intégral du Parlement, le Gouvernement remet au Parlement un rapport relatif à l'évaluation des exigences qu'il a arrêtées et de l'application des articles 4 à 14.

^[1] § 4. Le présent article s'entend sans préjudice de toute autre législation applicable à un logement ou à un immeuble, tels que notamment le Règlement Régional d'Urbanisme arrêté en exécution des articles 88 et suivants du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, les normes de protection incendie et les normes acoustiques, sans toutefois que ces réglementations fassent partie des normes minimales visées au paragraphe 1er. ^[1]

(1) <ORD 2017-07-27/15, art. 4, 004; En vigueur : 01-01-2018>

(2) <ORD 2024-04-04/10, art. 4, 023; En vigueur : 01-11-2024>

Art. 5. ^[1] Nul ne peut proposer à la location, mettre en location ou donner en occupation un logement qui ne répond pas aux exigences de sécurité de salubrité et d'équipement visées à l'article 4 sous peine des sanctions prévues aux articles 8 et 10.

Les hébergements touristiques au sens de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 mai 2014, les occupations temporaires à finalité sociale et les conventions d'occupation conclues entre un vendeur et un acquéreur dans le cadre de l'aliénation d'un logement sont exclues de l'alinéa 1er. ^[1]

(1) <ORD 2024-04-04/10, art. 5, 023; En vigueur : 01-11-2024>

Art. 6. Le service d'inspection régionale ^[1] du Service public régional de Bruxelles ^[1] a pour mission de contrôler le respect des critères de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements visés à l'article 4 et de délivrer les attestations de contrôle de conformité visées à l'article 9.

(1) <ORD 2018-12-21/73, art. 2, 009; En vigueur : 01-09-2019>

Art. 6/1. ^[1] Pour l'exercice de leurs missions, les agents-inspecteurs, le fonctionnaire dirigeant du Service d'inspection régionale et le fonctionnaire délégué ont accès aux données enregistrées auprès du Service régional de l'enregistrement des baux visées à l'article 228/3, 1°, 2°, 3°, 4°, ainsi qu'au contrat de bail et à l'état des lieux. ^[1]

(1) <Inséré par ORD 2024-04-25/04, art. 3, 025; En vigueur : 01-01-2025>

Art. 7. § 1er. Sans préjudice de l'article 135 de la nouvelle loi communale, les agents-inspecteurs du Service d'inspection régionale peuvent visiter le logement entre 8 et 20 heures pour constater ou contrôler la conformité des lieux aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4.

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

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

Au cas où la visite du logement n'a pas pu se réaliser à défaut pour le locataire d'y donner son consentement, les agents-inspecteurs du Service d'inspection régionale ne pourront pénétrer dans le logement qu'avec l'autorisation préalable du tribunal de police, après dépôt des pièces justificatives et motivations adéquates.

Au cas où la visite du logement n'a pas pu se réaliser à défaut pour les agents-inspecteurs du Service d'inspection régionale d'avoir pu entrer dans les lieux en raison du comportement du bailleur, et si la visite est organisée d'initiative, après avertissement, le logement est présumé ne pas respecter les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4. Dans cette hypothèse, le Service d'inspection régionale notifie au bailleur l'interdiction visée à l'article 8.

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

1° soit à la suite d'une demande d'attestation de contrôle de conformité, formulée par le bailleur auprès du Service d'inspection régionale, conformément à l'article 9;

2° soit sur plainte adressée au Service d'inspection régionale et émanant du locataire, d'un opérateur immobilier public ou d'associations déterminées par le Gouvernement ou d'un tiers justifiant d'un intérêt et ce, même si le bien n'est pas encore ou plus occupé au moment de la visite [1 ou si le bail a pris fin]1;

3° soit d'initiative par le Service d'inspection régionale [1, et ce, même si le bien n'est pas encore ou plus occupé ou si le bail a pris fin au moment de la visite]1. En présence d'indices sérieux et concordants, consignés dans un procès-verbal, il peut être dérogé à l'alinéa 2 du § 1er;

4° [1 soit à la suite d'une demande de certificat de conformité prévu à l'article 12/2;]1

[1 5° consécutivement à une décision de résolution judiciaire du bail prise en application de l'article 219, § 3, al. 1er et communiquée par le greffe de la justice de paix au Service d'inspection régionale.]1

Le bailleur [1,]1 le locataire [1 et l'occupant]1 sont tenus de donner toutes les informations [1 nécessaires]1 pour que l'enquête puisse se dérouler dans les meilleures conditions. [1 A défaut pour le bailleur d'y collaborer après deux demandes du Service d'inspection régionale, le logement peut être présumé ne pas respecter les exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4. Dans cette hypothèse, le Service d'inspection régionale notifie au bailleur l'interdiction visée à l'article 8.]1

[1 Le locataire, qui a déposé plainte en vertu de l'alinéa premier 2°, bénéficie d'une protection à dater du lendemain de l'introduction de la plainte jusqu'à la décision de l'inspection du logement ou du fonctionnaire délégué. Le congé notifié par le bailleur après le dépôt de la plainte est suspendu pendant la période visée et ne produit ses effets rétroactifs que si le Service d'inspection régionale confirme le caractère conforme du bien visé par la plainte.]1

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

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

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

Ces travaux doivent débuter et se terminer dans des délais fixés par le Service d'inspection régionale qui ne peuvent pas dépasser douze mois à dater de la mise en demeure, après avoir pris en compte les observations éventuelles qui lui seront parvenues.

Ce délai peut être prolongé d'une période de douze mois maximum, suite à une demande introduite en ce sens par le bailleur avant l'expiration du délai initial, pour autant que le retard d'exécution des travaux constatés par le Service d'inspection régionale soit justifié par des circonstances indépendantes de la volonté du bailleur.

[1 Si le bail en cours prend fin pendant la période de mise en demeure, toute conclusion d'un nouveau bail est interdite avant que le Service d'inspection régionale constate, conformément à l'alinéa précédent, que les travaux ont bien été réalisés dans le délai imparti.]1

Si les travaux ont bien été réalisés dans le délai imparti, le Service d'inspection régionale le dispense de payer l'amende suspendue [1 telle que visée à l'article 10, § 2, alinéa 3]1.

Si les travaux n'ont pas été réalisés dans le délai imparti [1 ou si le logement n'est toujours pas conforme]1, le fonctionnaire dirigeant du Service d'inspection régionale peut, en fonction du nombre, de la nature et de la gravité des défauts [1 constatés dans le logement lors de l'enquête de contrôle]1 :

- soit notifier au bailleur l'interdiction de continuer à mettre le logement en location, comme prévu à l'article 8, après avoir levé le cas échéant la suspension éventuelle de l'amende prévue à l'article 10, § 2, alinéa 3;

- soit, si les manquements relevés par l'enquêteur sont de minime importance et ne peuvent être supprimés que moyennant la mise en oeuvre de travaux disproportionnés par rapport à l'objectif à atteindre, réputer le logement conforme aux exigences déterminées à l'article 4. Le Gouvernement déterminera, au sein des critères existants de sécurité, de salubrité et d'équipement, ceux qui, en cas de non respect, ne sauraient donner lieu à cette décision et entraînent obligatoirement l'interdiction à la location.

§ 4. Le bailleur peut introduire auprès du Gouvernement ou du fonctionnaire que ce dernier délègue à cet effet, un recours contre la décision infligeant l'interdiction prévue à l'article 8, dans les formes et délais fixés par le Gouvernement.

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

A défaut de décision dans les délais visés, la décision d'interdiction est infirmée.

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

§ 5. Si les infractions constatées quant au non-respect des exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4 s'avèrent susceptibles de mettre en péril la sécurité ou la santé des occupants, le Service d'inspection régionale peut immédiatement notifier au bailleur l'interdiction prévue à l'article 8.

Le bailleur peut introduire un recours contre la décision d'interdiction immédiate auprès du Gouvernement ou

de son Fonctionnaire délégué. La procédure de recours se déroule conformément aux dispositions prévues au § 4.

§ 6. A défaut pour le bailleur d'observer l'obligation de régularisation et, après épuisement des voies de recours indiquées par le présent article, le droit de gestion publique, tel qu'il est prévu par les articles 15 et suivants du Code, peut être mis en oeuvre.

(1)<ORD 2024-04-04/10, art. 6, 023; En vigueur : 01-11-2024>

[Art. 8.](#)^[1] § 1er.^[1] L'interdiction de continuer de proposer à la location, mettre en location, ou faire occuper le logement, qui est infligée dans les cas visés à l'article 7, § 1er, alinéa 5 et ^[2] § 3, alinéa 8^[2] et § 5 est notifiée au plaignant, au bailleur, au locataire éventuel, ainsi qu'au C.P.A.S. et au bourgmestre de la commune où le logement se situe.

Le bourgmestre veille à l'exécution de l'interdiction. Il veille également à empêcher toute nouvelle occupation du bien visé, notamment par l'apposition de scellés.

Un logement frappé par l'interdiction prévue à l'alinéa 1er et dont les motifs sont liés à l'état du logement ou des parties communes de l'immeuble où il se trouve, ne peut être remis en location ou reloué qu'après que le bailleur aura obtenu une attestation de contrôle de conformité. En ce cas, le Service d'Inspection régionale en informe le bourgmestre, lequel est alors invité, le cas échéant, à lever les scellés.

Dans la publicité relative à la vente ou à la location pour plus de neuf ans d'un bien immobilier ou relative à la constitution d'un droit d'emphytéose ou de superficie, le notaire ou tout autre personne qui, pour son compte ou à titre d'intermédiaire met en vente, offre en location, en emphytéose ou en superficie un bien immobilier, doit indiquer sans équivoque l'éventuelle interdiction à la location.

^[1] § 2. L'arrêté d'inhabitabilité d'un logement fondé sur les articles 133 et 135 de la Nouvelle loi communale est communiqué sans délai au C.P.A.S. du lieu où se situe le logement.^[1]

(1)<ORD 2023-06-22/08, art. 2, 020; En vigueur : 31-08-2023>

(2)<ORD 2024-04-04/10, art. 7, 023; En vigueur : 01-11-2024>

[Art. 9.](#) § 1er. L'attestation de contrôle de conformité est délivrée selon les formes déterminées par le Gouvernement. ^[1] Si le logement interdit a été divisé en plusieurs logements, chaque nouveau logement doit faire l'objet d'une attestation de contrôle de conformité.

Si le logement interdit ou certains locaux de celui-ci ont été annexés à d'autres locaux, l'intégralité du ou des nouveaux logements doit faire l'objet d'une demande d'attestation de contrôle de conformité par unité de logement concernée.^[1]

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

Au terme de cette enquête, le Service d'inspection régionale se prononce dans un délai déterminé par le Gouvernement et délivre ou refuse de délivrer l'attestation de contrôle de conformité demandée. En cas de refus, la décision est dûment motivée.

^[1] § 2/1 Le fonctionnaire dirigeant du Service d'inspection régionale peut, de sa propre initiative, décider de lever l'interdiction lorsque le logement interdit:

1° soit a été totalement démoli, avec ou sans reconstruction;

2° soit a retrouvé sa fonction initiale de lieu d'entreposage accessoire à un logement, et si tous les équipements et pré-équipements permettant de les transformer en locaux habitables ou en locaux sanitaires ont été démolis;

3° soit a désormais une affectation régulière autre que le logement, et si tous les équipements et pré-équipements caractérisant son affectation en logement ont été démolis.^[1]

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

(1)<ORD 2024-04-04/10, art. 8, 023; En vigueur : 01-11-2024>

[Art. 10.](#) § 1er. Sans préjudice des dispositions relatives à la gestion publique énoncées aux articles 15 et suivants, le fonctionnaire dirigeant du Service d'inspection régionale peut imposer une amende administrative :

- au bailleur qui a mis un logement en location en violation des dispositions de l'article 5, dûment constatée conformément aux dispositions de l'article 7, § 2;

- au bailleur qui continue à louer, à proposer à la location ou à faire occuper un logement en location, en violation des dispositions de l'article 8.

^[1] En cas de sous-location, le fonctionnaire dirigeant du Service d'inspection régionale peut imposer une amende au bailleur principal et/ou au sous-bailleur.^[1]

§ 2. L'amende administrative visée à l'alinéa 1er s'élève à un montant compris entre 2.000 et 25.000 euros par

logement loué, et dépendant du nombre d'infractions constatées et de leur gravité dans le chef du même bailleur. Chaque année, le Gouvernement peut indexer les montants susmentionnés. En cas de récidive de la part du même bailleur dans les cinq ans qui suivent une décision infligeant une telle amende administrative, les montants visés à l'alinéa précédent peuvent être doublés.

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

Le fonctionnaire dirigeant du Service d'Inspection régionale peut décider, le cas échéant, à la suite de l'audition, d'annuler, maintenir ou diminuer l'amende, et, dans l'attente de la réalisation des travaux ordonnés, suspendre [1] tout ou partie]1 de l'amende.

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

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

§ 4. L'amende revêt un caractère exécutoire à dater, soit de la réception d'un courrier du Service d'inspection régionale constatant qu'aucun recours tel que prévu au § 3 n'a été introduit auprès du Gouvernement ou du fonctionnaire délégué à cette fin, soit de la notification de la décision du Gouvernement ou du fonctionnaire délégué, révisant l'amende après examen du recours.

Ces courriers reprennent notamment le montant de l'amende, le numéro de compte bancaire sur lequel celui-ci doit être versé, ainsi que le délai de paiement, qui ne peut excéder trois mois, sauf en cas d'accord du Service d'inspection régionale sur un plan d'apurement par versements mensuels [1] d'un montant de minimum 50 euros]1, introduit avant l'expiration du délai initialement fixé et dont la durée totale ne peut pas dépasser cinq ans. [1] Chaque année, le Gouvernement peut indexer ce montant.]1

En cas d'absence de versement de la totalité de l'amende dans le délai initialement fixé, de non-introduction d'un plan d'apurement respectant les conditions fixées à l'alinéa précédent ou d'interruption des versements dans le cadre du plan d'apurement convenu, les sommes restant dues sont immédiatement exigibles, augmentées des intérêts légaux à la date de l'échéance. Ces dossiers sont transmis par le Fonctionnaire dirigeant du Service d'inspection régionale au fonctionnaire chargé par le gouvernement du recouvrement de ces montants. Ce fonctionnaire peut décerner une contrainte. La contrainte décernée est visée et rendue exécutoire par le fonctionnaire susmentionné.

(1)<ORD 2024-04-04/10, art. 9, 023; En vigueur : 01-11-2024>

[Art. 11.](#)[1] § 1er. Il est créé un Fonds budgétaire régional de solidarité, géré par Bruxelles Logement.

§ 2. Sont affectés à ce fonds :

- le produit des amendes perçues en vertu de l'article 10 du Code ;
- le produit des amendes perçues en vertu de l'article 214 quinquies du Code ;
- les frais administratifs visés à l'article 14 du Code ;
- tout paiement effectué au profit de la Région dans le cadre du relogement temporaire de locataires dont le logement a été interdit à la location ;
- le remboursement des interventions du Fonds telles que visées au § 3.

§ 3. Les moyens du fonds sont affectés :

- aux interventions dans le nouveau loyer, ainsi que dans les frais de déménagement ou d'installation des personnes qui quittent un logement suite à l'application de l'article 8 du Code ;
- à la prise en charge des frais exposés dans le cadre du relogement temporaire des locataires dont le logement a été interdit à la location ;
- à la prise en charge, partielle ou totale, des indemnités d'occupation dues pendant la trêve hivernale visée à l'article 233duodécies du Code et restées en défaut de paiement.

Le Gouvernement détermine les conditions dans lesquelles les personnes qui quittent un logement suite à l'application des dispositions de l'article 8, bénéficient d'une intervention dans le montant du nouveau loyer, ainsi que dans les frais de déménagement ou d'installation.]1

(1)<ORD 2023-06-22/08, art. 3, 020; En vigueur : 31-08-2023>

[Art. 11/1.](#) [1] Aux fins d'exercer les missions visées à l'article 11, § 3, le gestionnaire du Fonds budgétaire régional de solidarité a accès aux données enregistrées auprès du Service régional de l'enregistrement des baux visées à l'article 228/3, 1°, 2°, 3°, 4°, g) et au contrat de bail.]1

(1)<Inséré par ORD 2024-04-25/04, art. 4, 025; En vigueur : 01-01-2025>

[Art. 12.](#) Sauf lorsque la survenance des manquements aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4 est déclarée par le fonctionnaire dirigeant, après audition du locataire, lui être manifestement imputable, le locataire obligé de quitter un logement qui ne respecte pas ou plus ces exigences a un droit d'accès prioritaire aux logements gérés par les pouvoirs publics. Le Gouvernement en arrête les modalités.

Au locataire dont le bien a fait l'objet d'une interdiction à la location mise en exécution par le bourgmestre, une proposition de relogement doit être adressée au plus tard au moment de l'expulsion, dans la mesure des disponibilités et suivant la procédure suivante. D'abord, le bourgmestre vérifie si, sur le territoire de sa commune,

un logement est disponible parmi les logements locatifs des différents opérateurs immobiliers publics. A défaut de disponibilité, la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale procède au même exercice, mais à l'échelle de la Région.

Dans le cas visé à l'article 7, § 5, la proposition visée à l'alinéa précédent doit être formulée dans le mois de l'expulsion.

[Art. 12/1.](#) ^[1] La commune qui a procédé au relogement ou financé un tel relogement du ou des occupants d'un logement frappé par une interdiction à la location visée à l'article 8 peut solliciter la récupération des frais exposés auprès du bailleur ou de la personne qui a mis le logement à disposition, sauf si la survenance des manquements aux exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4 est déclarée en cours du bail par le fonctionnaire dirigeant, après audition du locataire, lui est manifestement non imputable.]^[1]

(1)<Inséré par ORD 2024-04-04/10, art. 10, 023; En vigueur : 01-11-2024>

[Art. 12/2.](#) ^[1] Le titulaire de droit réel d'un logement, libre d'occupation, peut solliciter du Service d'inspection régionale la délivrance d'un certificat de conformité destiné à l'informer, avant une mise en location, de la conformité de son logement aux normes de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4.

Le certificat de conformité est délivré selon les formes déterminées par le Gouvernement.]^[1]

(1)<Inséré par ORD 2024-04-04/10, art. 10, 023; En vigueur : 01-11-2024>

[Art. 13.](#) Dans le respect de la loi du 8 décembre 1992 relative à la protection de la vie privée à l'égard des traitements de données à caractère personnel, le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué à cette fin transmet chaque année au Conseil consultatif du logement et à tout autre organisme désigné par le Gouvernement un rapport d'activité détaillé.

[Art. 14.](#) Le Gouvernement fixe les montants maxima des frais administratifs pouvant être demandés pour la délivrance de l'attestation de contrôle de conformité ^[1] et le certificat de conformité^[1].

Le Gouvernement fixe également les montants maxima et les personnes redevables des frais administratifs consécutifs au dépôt d'une plainte introduite conformément à l'article 7.

(1)<ORD 2024-04-04/10, art. 11, 023; En vigueur : 01-11-2024>

[CHAPITRE II.](#) ^[1] - De la lutte contre l'inoccupation des logements]^[1]

(1)<ORD 2022-03-31/12, art. 5, 016; En vigueur : 23-12-2022>

[Section 1re.](#) ^[1] Dispositifs régionaux]^[1]

(1)<Inséré par ORD 2022-03-31/12, art. 6, 016; En vigueur : 23-12-2022>

[Art. 14/1.](#) ^[1] § 1er. Au sein du Service public régional de Bruxelles, le Service régional des logements inoccupés a pour mission de :

1° centraliser l'identification des logements présumés inoccupés via une base de données en vue de les contrôler et de mettre en place un inventaire régional des logements inoccupés ;

2° veiller au respect des règles fixées par ou en vertu du présent chapitre et à la mise en oeuvre des dispositions du présent chapitre, en ce compris le droit de gestion publique et l'action en cessation ;

3° soutenir les opérateurs de gestion publique dans leurs actions de lutte contre les logements inoccupés, dont notamment le droit de gestion publique, le droit d'expropriation et l'action en cessation.

§ 2. L'inventaire régional des logements inoccupés visé au paragraphe 1er est institué afin d'informer les opérateurs de gestion publique des biens pour lesquels une action de lutte contre l'inoccupation peut être enclenchée. Il est établi annuellement et reprend les données suivantes :

1° les adresses des biens immobiliers cadastrés comme logement et déclarés inoccupés ainsi que le nombre de logements renseignés par adresse ;

2° les noms, prénoms et numéros de registre national des titulaires d'un droit réel sur ces logements.

L'inventaire peut être alimenté par le signalement des communes ou des associations agréées.

Le Service régional des logements inoccupés permet aux communes d'accéder à la liste des logements inoccupés situés sur leur territoire respectif, repris dans l'inventaire, pour lesquels une action de lutte contre l'inoccupation pourrait être enclenchée.]^[1]

(1)<Inséré par ORD 2022-03-31/12, art. 7, 016; En vigueur : 23-12-2022>

[Section 2.](#) ^[1] Le droit de gestion publique des logements]^[1]

(1)<Inséré par ORD 2022-03-31/12, art. 8, 016; En vigueur : 23-12-2022>

[Art. 15.](#)^[1] Champ d'application

Tout opérateur de gestion publique dispose d'un droit de gestion publique des logements suivants :

- 1° les logements inoccupés, tels que définis à l'article 19/2 ;
- 2° les logements frappés de l'interdiction de location visée à l'article 8 ;
- 3° les logements déclarés inhabitables, conformément à l'article 135 de la Nouvelle loi communale.]¹

(1)<ORD 2022-03-31/12, art. 9, 016; En vigueur : 23-12-2022>

[Art. 16.](#)^[1] Proposition de prise en gestion

§ 1er. Visite du logement

L'opérateur de gestion publique qui envisage de prendre en gestion publique un logement tel que visé à l'article 15, peut demander au titulaire d'un droit réel sur le logement, par envoi recommandé, de le visiter dans le mois, entre 8 h et 20 h.

Afin de déterminer les travaux éventuellement nécessaires, cette visite s'effectue en présence d'agents du Service public régional de Bruxelles compétents en matière de logement.

Lorsque la visite n'a pas pu être effectuée, à défaut d'avoir obtenu le consentement du titulaire d'un droit réel, les agents, accompagnés des représentants de l'opérateur de gestion publique concerné, pourront pénétrer d'office dans le logement avec l'autorisation du tribunal de police.

§ 2. Proposition d'un contrat de gestion

L'opérateur de gestion publique qui entend procéder à une gestion publique propose au titulaire d'un droit réel sur le logement concerné, par envoi recommandé, de gérer son bien en vue de le mettre en location et, le cas échéant, d'exécuter les travaux nécessaires.

Cette proposition reprend le contrat-type déterminé par le Gouvernement.

Le titulaire d'un droit réel dispose de deux mois à compter de cet envoi pour notifier sa réponse par envoi recommandé.

§ 3. Conclusion d'un contrat de gestion

Si la réponse est positive, l'opérateur de gestion publique conclut avec le titulaire d'un droit réel un contrat de gestion dont les modalités sont déterminées par le Gouvernement]¹

(1)<ORD 2022-03-31/12, art. 10, 016; En vigueur : 23-12-2022>

[Art. 17.](#)^[1] Refus de la proposition de prise en gestion

§ 1er. Mise en demeure

En cas de refus sans motif légitime du titulaire d'un droit réel sur le logement concerné, ou à défaut de réponse de sa part dans le délai prévu à l'article 16, § 2, l'opérateur de gestion publique le met en demeure, par envoi recommandé, de louer le logement après avoir, le cas échéant, réalisé les travaux.

La mise en demeure indique expressément l'intention de l'opérateur de gestion publique d'exercer son droit de gestion publique à l'expiration du délai qu'il fixe, de minimum deux mois.

Les dispositions de la présente section sont intégralement reproduites dans la mise en demeure.

§ 2. Notification

A l'expiration du délai fixé dans la mise en demeure, l'opérateur de gestion publique notifie au titulaire d'un droit réel, par envoi recommandé, la mise en oeuvre du droit de gestion publique. Il en informe également le Service régional des logements inoccupés.]¹

(1)<ORD 2022-03-31/12, art. 11, 016; En vigueur : 23-12-2022>

[Art. 18.](#)^[1] Mise en oeuvre du droit de gestion publique

§ 1er. Effets du droit de gestion publique

A dater de la notification de la mise en oeuvre du droit de gestion publique, l'opérateur de gestion publique dispose de la compétence de gérer provisoirement le logement, en ce compris la faculté d'effectuer les travaux nécessaires à sa mise en location et de louer le bien pendant neuf ans, aux conditions d'accès au logement social fixées par le Gouvernement en application du Titre VI du présent Code.

Le paiement du précompte immobilier est à la charge du titulaire d'un droit réel sur le logement imposable au 1er janvier de l'exercice d'imposition concerné.

La période de neuf ans peut être prolongée du nombre de mois nécessaires pour que les loyers couvrent l'ensemble des frais de prise en gestion et liés à la gestion. Ces frais sont définis par le Gouvernement.

[² Les baux conclus par l'opérateur de gestion publique sont opposables de plein droit au titulaire d'un droit réel existant ainsi qu'à tout nouveau titulaire d'un droit réel sur le logement. L'opérateur de gestion publique est tenu de faire transcrire la gestion publique au bureau de Sécurité juridique compétent. La cessation de la gestion publique doit également faire l'objet de la même formalité.]²

Il est également tenu de le notifier au service d'urbanisme de la commune dans laquelle le bien est localisé.

Les logements en gestion publique sont prioritairement proposés aux locataires visés à l'article 12 du Code répondant aux conditions d'accès au logement social. A cet effet, le gestionnaire du logement concerné informe

le Service d'inspection régionale de la disponibilité de tels logements.

La Région et les opérateurs de gestion publique disposent d'un droit de préemption sur le bien ayant fait l'objet d'une gestion publique. Ils l'exercent selon les modalités déterminées par le Gouvernement.

§ 2. Perception des loyers

Le titulaire d'un droit réel perçoit, à dater de la mise en location du logement, le loyer calculé selon des critères arrêtés par le Gouvernement, après déduction de tous les frais de prise en gestion et liés à la gestion publique.

§ 3. Information du titulaire d'un droit réel

Au cours de la gestion publique, l'opérateur de gestion publique informe le titulaire d'un droit réel des actes essentiels de cette gestion. Le Gouvernement détermine le mode, le contenu et la fréquence minimum de cette information.]¹

(1)<ORD 2022-03-31/12, art. 12, 016; En vigueur : 23-12-2022>

(2)<ORD 2023-12-22/30, art. 8, 018; En vigueur : 13-01-2024>

Art. 19.¹ Fin de la gestion publique

§ 1er. Reprise de la gestion du logement par le titulaire d'un droit réel

Le titulaire d'un droit réel peut demander de reprendre la gestion de son logement dès que celui-ci a fait l'objet d'une première occupation à la suite de la conclusion d'un contrat de bail.

Cette demande est adressée à l'opérateur de gestion publique, par envoi recommandé.

Dans le mois de la réception de la demande, l'opérateur de gestion publique notifie au titulaire d'un droit réel le décompte des frais de prise en gestion et liés à la gestion restant à rembourser.

La reprise de gestion du logement par le titulaire d'un droit réel intervient dans les deux mois à compter du remboursement visé à l'alinéa précédent. Dans les dix jours de la réception du remboursement, l'opérateur de gestion publique notifie au titulaire d'un droit réel la date précise de la reprise de gestion.

A compter de la date de reprise en gestion du logement visée à l'alinéa précédent, le titulaire d'un droit réel est subrogé de plein droit dans les droits et obligations de l'opérateur de gestion publique en ce qui concerne la relation contractuelle avec le locataire.

§ 2. Réglementation des loyers

Le logement ne peut être mis en location que moyennant l'application d'un loyer calculé selon des critères arrêtés par le Gouvernement et ce, pour une période minimale de neuf ans à dater de la mise en location du bien par l'opérateur de gestion publique.

§ 3. Sanctions en cas de non-respect de la réglementation des loyers

En cas de non-respect de l'obligation visée au paragraphe 2, le titulaire d'un droit réel est tenu de rembourser rétroactivement au locataire la différence entre le loyer payé et le loyer prévu dans la grille.

En outre, une amende administrative correspondant à deux mois du montant du loyer demandé au locataire lui sera infligée par le fonctionnaire dirigeant le Service régional des logements inoccupés. Le Gouvernement en détermine la procédure.

§ 4. Recouvrement de l'amende

Les cotitulaires d'un droit réel sur le logement sont tenus solidairement au paiement de l'amende.

L'amende est recouvrée et poursuivie conformément aux dispositions de l'ordonnance organique du 23 février 2006 portant les dispositions applicables au budget, à la comptabilité et au contrôle et de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 février 2006 portant sur les acteurs financiers.

En cas de non-paiement de l'amende dans les délais, une contrainte est décernée par le fonctionnaire désigné par le Gouvernement. La contrainte est visée et rendue exécutoire par le fonctionnaire susmentionné.

Le produit des amendes est versé dans le " Fonds droit de gestion publique " visé à l'article 22, § 2.]¹

(1)<ORD 2022-03-31/12, art. 13, 016; En vigueur : 23-12-2022>

CHAPITRE III.

<Abrogé par ORD 2022-03-31/12, art. 14, 016; En vigueur : 23-12-2022>

Section 3. ¹ Infraction en cas de logement inoccupé]¹

(1)<Inséré par ORD 2022-03-31/12, art. 15, 016; En vigueur : 23-12-2022>

Art. 19/1. ¹ Infraction administrative

Constitue une infraction administrative passible d'une amende le fait, pour le titulaire d'un droit réel, de maintenir un logement inoccupé au sens de l'article 19/2 sans justifier l'inoccupation par des raisons légitimes, par un cas de force majeure ou par la programmation ou la réalisation de travaux.

Lorsque l'immeuble a fait l'objet d'un droit de gestion publique, comme il est prévu aux articles 15 et suivants, la même infraction peut être le fait de l'opérateur de gestion publique.]¹

(1)<Inséré par ORD 2022-03-31/12, art. 16, 016; En vigueur : 23-12-2022>

Art. 19/2. ¹ Définition d'un logement inoccupé

Est un logement inoccupé : l'immeuble ou la partie d'immeuble qui n'est pas occupé(e) conformément à sa destination en logement depuis plus de douze mois consécutifs.]¹

(1)<Inséré par ORD 2022-03-31/12, art. 17, 016; En vigueur : 23-12-2022>

Art. 19/3. [¹ Critères de présomption d'inoccupation

Sont présumés inoccupés, jusqu'à preuve contraire, notamment les logements :

- 1° à l'adresse desquels personne n'est inscrit à titre de résidence principale aux registres de la population ;
- 2° à l'adresse desquels aucun bail d'habitation n'est enregistré ;
- 3° qui ne sont pas garnis du mobilier indispensable à leur affectation ;
- 4° pour lesquels la consommation d'eau est inférieure à cinq mètres cubes par an ou pour lesquels la consommation d'électricité est inférieure à cent kilowattheures par an ;
- 5° frappés de l'interdiction de location visée à l'article 8 depuis plus de douze mois ;
- 6° déclarés inhabitables conformément à l'article 135 de la Nouvelle loi communale depuis plus de douze mois ;
- 7° pour lesquels un procès-verbal d'infraction urbanistique a été dressé pour modification illicite de la destination.]¹

(1)<Inséré par ORD 2022-03-31/12, art. 18, 016; En vigueur : 23-12-2022>

Art. 20.[¹ Procédure administrative

§ 1er. Constat de présomption d'infraction

Sans préjudice de l'article 135 de la Nouvelle loi communale, les agents-inspecteurs du Service régional des logements inoccupés ont qualité pour rechercher et constater les infractions présumées visées à l'article 19/1 par procès-verbal faisant foi jusqu'à preuve du contraire, soit d'initiative, soit sur plainte d'une association visée à l'article 134 du présent Code ou d'une commune selon les modalités décrites au paragraphe 2.

Les agents-inspecteurs du Service régional des logements inoccupés peuvent visiter les logements entre 8 et 20 heures après qu'un avertissement préalable des auteurs présumés a été envoyé par envoi recommandé au moins une semaine avant la date effective de la visite sur les lieux.

Au cas où la visite n'a pas pu se réaliser à défaut pour les auteurs présumés d'y donner leur consentement, les agents-inspecteurs pourront pénétrer d'office dans les logements avec l'autorisation préalable du Tribunal de police.

Le procès-verbal émanant d'inspecteurs communaux assermentés fait également foi au sens du présent article.

§ 2. Plainte d'une commune

Lorsque la plainte visée au paragraphe 1er émane d'une commune, celle-ci communique au Service régional des logements inoccupés les informations en sa possession relatives à la destination urbanistique licite du bien ainsi que toutes les informations utiles à l'exercice de la mission de ce service.

§ 3. Avertissement

Lorsque l'infraction présumée est constatée par procès-verbal, le Service régional des logements inoccupés notifie un avertissement à l'auteur présumé, par envoi recommandé avec accusé de réception, en lui communiquant les données suivantes :

- a) le procès-verbal constatant l'infraction présumée ;
- b) le fait imputé et la disposition légale y relative ;
- c) le délai de trois mois pour présenter ses moyens de défense en vue de renverser la présomption d'infraction ;
- d) l'obligation de mettre fin à l'inoccupation, le cas échéant en ayant obtenu au préalable l'attestation de contrôle de conformité visée à l'article 8 du présent Code ;
- e) le contrôle effectué par le Service régional des logements inoccupés jusqu'à l'occupation du logement tel que visé au paragraphe 6 ;
- f) l'amende administrative encourue si l'infraction est établie ;
- g) les coordonnées et un bref descriptif du rôle du Centre d'Information sur le Logement ;
- h) 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. Moyens de défense

Pour renverser la présomption d'infraction, l'auteur présumé doit présenter ses moyens de défense, par toute voie de droit, au Service régional des logements inoccupés dans un délai de trois mois à compter de l'envoi de l'avertissement visé au paragraphe 3.

La seule allégation de faits ne suffit pas ; la réalité des faits doit être établie à suffisance pour permettre à l'autorité administrative d'apprécier les arguments avancés en pleine connaissance de cause.

L'auteur présumé doit démontrer, pour la période litigieuse :

- soit que le bien ne constituait pas un logement inoccupé au sens de l'article 19/2 ;
- soit que l'inoccupation était justifiée par l'existence de raisons légitimes indépendantes de sa volonté ou d'un cas de force majeure ;
- soit que l'inoccupation était justifiée par la programmation ou la réalisation de travaux.

Si la justification porte sur la réalisation de travaux, l'auteur présumé doit fournir la preuve que les travaux ont été effectués de manière effective, continue et diligente, en vue de mettre fin à l'inoccupation.

Si la justification porte sur la programmation de travaux, l'auteur présumé doit fournir la preuve qu'il a entrepris des démarches de manière effective, continue et diligente, en vue de réaliser les travaux et de mettre fin à l'inoccupation. En outre, il doit démontrer que la programmation des travaux rendait impossible toute occupation du bien, y compris de manière temporaire et/ou partielle, si le bien est constitué de différentes unités.

§ 5. Imposition de l'amende

Après l'expiration du délai de trois mois visé au paragraphe 4, si la présomption d'infraction n'a pas été renversée, l'infraction visée à l'article 19/1 est établie et le fonctionnaire dirigeant le Service régional des logements inoccupés inflige une amende administrative.

L'amende administrative s'élève à un montant de 500 euros par mètre courant de la plus longue façade multiplié par le nombre de niveaux autres que les sous-sols et les combles non aménagés que comporte le logement.

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

Chaque année, le Gouvernement peut indexer les montants susmentionnés sur la base de l'indice des prix à la consommation.

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

Le fonctionnaire dirigeant le Service régional des logements inoccupés notifie la décision imposant l'amende à l'auteur de l'infraction, par envoi recommandé avec accusé de réception, en lui communiquant les données suivantes :

- a) le fait infractionnel et la disposition légale enfreinte ;
- b) le détail du calcul du montant de l'amende infligée ;
- c) l'obligation de mettre fin à l'infraction ;
- d) les modalités pour introduire le recours administratif visé à l'article 21 ;
- e) l'amende administrative encourue si l'infraction perdure ;
- f) le contrôle effectué par le Service régional des logements inoccupés jusqu'à l'occupation du logement ;
- g) le risque de vente publique du logement en cas de non-paiement des amendes infligées.

§ 6. Contrôle

Le Service régional des logements inoccupés contrôle la situation du logement jusqu'à son occupation.]¹

(1)<ORD 2022-03-31/12, art. 19, 016; En vigueur : 23-12-2022>

[Art. 21.](#)¹ Recours administratif

Le contrevenant dispose d'un délai de trente jours à dater de la notification de la décision lui infligeant une amende administrative pour introduire, par envoi recommandé, un recours suspensif devant le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué à cette fin.

Le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué à cette fin se prononce dans les trente jours à dater de la réception du recours. A défaut de décision dans ce délai, l'imposition de l'amende est infirmée.]¹

(1)<ORD 2022-03-31/12, art. 20, 016; En vigueur : 23-12-2022>

[Art. 22.](#)¹ Recouvrement et produit des amendes

§ 1er. Recouvrement de l'amende

Les cotitulaires d'un droit réel sur le logement sont tenus solidairement au paiement de l'amende.

L'amende est recouvrée et poursuivie conformément aux dispositions de l'ordonnance organique du 23 février 2006 portant les dispositions applicables au budget, à la comptabilité et au contrôle et de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 février 2006 portant sur les acteurs financiers.

En cas de non-paiement de l'amende dans les délais, une contrainte est décernée par le fonctionnaire désigné par le Gouvernement. La contrainte est visée et rendue exécutoire par le fonctionnaire susmentionné.

A défaut de cautionnement auprès de la Caisse des Dépôts et consignations, le paiement de l'amende administrative est garanti par une hypothèque légale sur le logement, objet de l'infraction, au profit du Service public régional de Bruxelles. Cette garantie s'étend à la créance résultant de l'avance du coût des formalités hypothécaires. L'inscription, le renouvellement, la réduction et la radiation totale ou partielle sont opérés conformément aux dispositions prévues par la législation relative aux hypothèques.

Lorsque le contrevenant demeure en défaut de s'exécuter volontairement, il est procédé, prioritairement à toute autre voie d'exécution forcée, à la vente publique du logement, objet de l'infraction. Le Gouvernement désigne le fonctionnaire compétent pour ce faire.

§ 2. Produit des amendes

Nonante-cinq pour cent du produit total 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.

Cinq pour cent du produit total des amendes sont affectés aux moyens généraux du Budget des Voies et Moyens.

Des nonante-cinq pour cent susmentionnés, un montant qui correspond à vingt-cinq pour cent du produit total des amendes est ristourné 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.

Des nonante-cinq pour cent susmentionnés, un montant, qui correspond à septante pour cent du produit total des amendes, reste dans le Fonds susmentionné, pour être affecté, le cas échéant, aux dépenses prévues pour le Fonds.]¹

(1)<ORD 2022-03-31/12, art. 21, 016; En vigueur : 23-12-2022>

[Section 4.](#) [¹ L'action en cessation]¹

(1)<Inséré par ORD 2022-03-31/12, art. 22, 016; En vigueur : 23-12-2022>

[Art. 23.](#)¹ Action judiciaire

Le président du tribunal de première instance statuant comme en référé peut ordonner, à la demande des autorités administratives ou d'une association visée à l'article 134 du présent Code, que le titulaire d'un droit réel sur le logement, ou, dans l'hypothèse d'un logement qui a fait l'objet d'un droit de gestion publique au sens des articles 15 et suivants du présent Code, l'opérateur de gestion publique concerné, prenne toute mesure utile afin d'en assurer l'occupation dans un délai raisonnable.]¹

(1)<ORD 2022-03-31/12, art. 23, 016; En vigueur : 23-12-2022>

[Section 5.](#) [¹ Traitement des données et communications]¹

(1)<Inséré par ORD 2022-03-31/12, art. 24, 016; En vigueur : 23-12-2022>

[Art. 23/1.](#)¹ Traitement des données à caractère personnel

§ 1er. Responsabilité, finalités et licéité des traitements

Le Service public régional de Bruxelles est, en application de l'article 4, 7) du RGPD, le responsable des traitements de données à caractère personnel effectués pour :

1° l'identification des logements présumés inoccupés en vue de :

- a) réaliser la base données des logements présumés inoccupés visée à l'article 14/1, § 1er ;
- b) mettre en place l'inventaire régional des logements inoccupés visé à l'article 14/1, § 2 ;
- c) mettre en oeuvre le droit de gestion publique visé à l'article 15 ;
- d) constater les infractions présumées, conformément à l'article 20 ;

2° le soutien des opérateurs de gestion publique visé à l'article 14/1, 3° ;

3° l'infliction d'une amende administrative, en application des articles 19, § 3, et 20, § 5 ;

4° le contrôle de la situation du logement jusqu'à son occupation, en application de l'article 20, § 6 ;

5° le recouvrement des amendes impayées, en application de l'article 22, § 1er ;

6° la mise en oeuvre de l'action en cessation, en application de l'article 23.

§ 2. Délais de conservation

Dans le cadre de la finalité poursuivie au § 1er, 1°, a, ces données sont conservées pendant toute la durée où les logements présumés inoccupés correspondants remplissent les critères justifiant leur contrôle pour en vérifier l'inoccupation.

Dans le cadre de la finalité poursuivie au § 1er, 1°, b, ces données sont conservées pendant toute la durée où les logements inoccupés correspondants remplissent les critères justifiant leur insertion dans l'inventaire régional.

Dans le cadre de la finalité poursuivie au § 1er, 1°, c, ces données sont conservées pendant la période nécessaire à la mise en oeuvre du droit de gestion publique et, en application de l'article 19, § 2, pendant dix ans après la mise en location du logement par l'opérateur de gestion publique.

Dans le cadre des finalités poursuivies au § 1er, 1°, d et 4°, ces données sont conservées pendant la période nécessaire au contrôle correspondant et pendant un an à compter de l'occupation du logement.

Dans le cadre des finalités poursuivies au § 1er, 2°, 3° et 5°, ces données sont conservées pendant la période nécessaire à la réalisation de la finalité correspondante jusqu'au délai de prescription de droit commun, voire au-delà en cas de poursuites engagées avant la fin de ce délai de prescription.

Dans le cadre de la finalité poursuivie au § 1er, 6°, ces données sont conservées pendant la période nécessaire à l'introduction et au traitement de cette action en cessation et à l'exécution des éventuelles décisions de justice subséquentes.

§ 3. Accès aux données

Dans le cadre de la finalité prévue au § 1er, 1° a) et b) du présent article, le Service régional des logements inoccupés a accès aux informations figurant dans le Registre national qui lui sont nécessaires, et ce conformément à l'article 5, § 1er, 1° de la loi du 8 août 1983 organisant un Registre national des personnes physiques.

Dans le cadre des finalités prévues au § 1er, 1° à 4° du présent article, le Service régional des logements inoccupés a accès à la plateforme informatique des administrations locales et régionales dédiée à la gestion des dossiers de permis d'urbanisme, de lotir et d'environnement, d'infractions urbanistiques et de demandes de renseignements urbanistiques.

Dans le cadre des finalités prévues au § 1er, 1°, 3°, 4° et 6° du présent article, les communes transmettent, sur demande, au Service régional des logements inoccupés toutes les informations nécessaires à l'exercice de la mission qui lui est assignée par le présent chapitre. Doivent notamment être fournies les données suivantes :

- 1° les données relatives aux historiques de domiciliation ;
- 2° les données urbanistiques, en ce compris les données relatives au constat d'infraction urbanistique ;
- 3° les données administratives relatives au logement ;
- 4° les données relatives à la fiscalité locale immobilière.

Dans le cadre des finalités prévues au § 1er, 1° à 4° du présent article, l'Intercommunale bruxelloise de distribution et d'assainissement d'eau et le gestionnaire du réseau de distribution désigné en application de l'article 6 de l'ordonnance du 19 juillet 2001 relative à l'organisation du marché de l'électricité en Région de Bruxelles-Capitale, communiquent au moins une fois par an au Service régional des logements inoccupés, la liste des logements pour lesquels la consommation d'eau est inférieure à cinq mètres cubes par an ou pour lesquels la consommation d'électricité est inférieure à cent kilowattheures par an. Pour chacun de ces logements, la liste mentionne l'adresse du logement, la consommation sur douze mois déterminée sur la base des index relevés ou estimés, ainsi que, pour autant que ces données soient en possession des personnes visées au présent alinéa dans le cadre de la gestion de leurs activités, les nom et prénom et l'adresse du titulaire du contrat de fourniture pour ce logement.

Aux fins de l'établissement de la liste, le gestionnaire du réseau de distribution désigné en application de l'article 6 de l'ordonnance du 19 juillet 2001 relative à l'organisation du marché de l'électricité en Région de Bruxelles-Capitale se base exclusivement sur les informations disponibles dans le registre d'accès visé à l'article 9bis de ladite ordonnance.

Lorsque le titulaire du compteur est domicilié dans le logement desservi par le compteur et est titulaire de droits réels sur ce logement, les nom, prénom et date de naissance du titulaire du compteur ne sont pas repris dans la liste communiquée.

Dans le cadre de la finalité prévue au § 1er, 1° a) et b) du présent article et afin de déterminer le nombre de logements existants à une adresse, l'Intercommunale bruxelloise de distribution et d'assainissement d'eau et le gestionnaire du réseau de distribution désigné en application de l'article 6 de l'ordonnance du 19 juillet 2001 relative à l'organisation du marché de l'électricité en Région de Bruxelles-Capitale, communiquent, une fois par an, sur demande du Service régional des logements inoccupés, la liste des adresses pour lesquelles au moins un compteur est présent, ainsi que le nombre de compteurs repris à cette adresse située sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale.

Dans le cadre des finalités visées au § 1er, 1° a), b), le Service régional des logements inoccupés a accès aux données de l'Administration générale de documentation patrimoniale du SPF Finances relatives aux adresses des biens immobiliers cadastrés comme logement ainsi qu'au nombre de logements renseignés par adresse.

Dans le cadre des finalités visées du § 1er, 1° c), à 6°, le Service régional des logements inoccupés a accès aux données de l'Administration générale de documentation patrimoniale du SPF Finances relatives aux logements visés par ces finalités ainsi qu'aux données relatives aux titulaires d'un droit réel sur ces logements.

Dans le cadre des finalités visées au § 1er, 1°, 3° et 4°, le Service régional des logements inoccupés a accès aux données de l'Administration générale de documentation patrimoniale du SPF Finances relatives aux adresses des biens immobiliers pour lesquels un bail a été enregistré ainsi qu'au nombre de baux par adresse.

[² Dans le cadre de ces finalités, il a accès aux données enregistrées auprès du Service régional de l'enregistrement des baux visées à l'article 228/3, 1°, a) et b), 2°, 3°, b) et c) et au contrat de bail.]²

Dans le cadre des finalités visées au § 1er, 1° à 4°, le Service régional des logements inoccupés a accès aux données suivantes :

- les adresses des biens immobiliers affectés à l'activité d'hébergement touristique détenues par Bruxelles Economie et Emploi ;
- les adresses du siège social d'une entité enregistrée à la Banque-Carrefour des Entreprises et des différentes unités d'établissement en Belgique.

§ 4. Numéros de registre national

Dans le cadre de ses missions, le Service régional des logements inoccupés est autorisé à solliciter les numéros de registre national et à les utiliser, conformément à l'article 8, § 1er, alinéa 3, de la loi du 8 août 1983 organisant un Registre national des personnes physiques.

§ 5. Transmission /communication des données

Les données figurant dans l'inventaire régional des logements inoccupés visé à l'article 14/1, § 2, peuvent être communiquées à :

- 1° l'administration Bruxelles Economie et Emploi du Service public régional de Bruxelles dans la mesure où ces données sont nécessaires à l'application de l'ordonnance relative à l'hébergement touristique ;
- 2° le service administratif Bruxelles Urbanisme & Patrimoine dans la mesure où ces données sont nécessaires à l'application de la réglementation relative à l'aménagement du territoire et de l'urbanisme ;
- 3° aux communes dans la mesure où ces données sont nécessaires à leur mission de remise sur le marché de logements inoccupés et à l'exercice de leurs compétences fiscales.

Les données collectées pour les autres finalités visées au paragraphe 1er du présent article peuvent être communiquées aux opérateurs de gestion publique concernés si, et dans la mesure où, ces données sont nécessaires à l'exécution de leurs missions d'intérêt public relatives à la politique du logement.]¹

(1)<Inséré par ORD 2022-03-31/12, art. 25, 016; En vigueur : 23-12-2022>

(2)<ORD 2024-04-25/04, art. 5, 025; En vigueur : 01-01-2025>

[Art. 23/2.](#) ^[1] Rapport des communes

Avant le 1er juillet de chaque année, les communes publient un rapport de leur politique de lutte contre les logements inoccupés, ainsi que celle de leur C.P.A.S. Le rapport inclut en tout cas un inventaire des logements situés sur leur territoire dont l'inoccupation est avérée, une évaluation chiffrée des effets du recours au droit de gestion publique, à l'action en cessation prévue à l'article 23, et à la plainte de la commune dont question à l'article 20, §§ 1er et 2.

Ce rapport est transmis au Service régional des logements inoccupés, et reprend :

1° un inventaire des biens affectés au logement et qui s'avèrent inoccupés, mentionnant :

- l'adresse du bien concerné ;
- l'identification précise des niveaux inoccupés ;
- la durée présumée d'inoccupation et la date du premier constat d'inoccupation ;
- si ce constat a fait l'objet d'un procès-verbal rédigé par un agent communal ;
- l'octroi d'un permis d'urbanisme et la date de ce dernier ;
- si le bien a fait l'objet d'une interdiction à la location ;
- si le bien a fait l'objet d'un arrêté d'inhabitabilité ;
- le cas échéant, les logements pour lesquels une taxe a été infligée par la commune pour abandon ou inoccupation lors du dernier exercice d'imposition ;

2° une évaluation chiffrée des effets du recours au droit de gestion publique, à l'action en cessation et à la plainte développée à l'article 20, § 1er et § 2, ainsi qu'un monitoring des politiques menées par la commune sur cette matière et l'utilisation des soutiens financiers régionaux qui y sont liés.]¹

(1)<Inséré par ORD 2022-03-31/12, art. 26, 016; En vigueur : 23-12-2022>

[Art. 23/3.](#) ^[1] Evaluation

Une évaluation de l'exercice du droit de gestion publique est réalisée tous les cinq ans par l'Administration en charge de la politique du logement et ce pour la première fois en janvier 2027. Cette évaluation est communiquée au Gouvernement.]¹

(1)<Inséré par ORD 2022-03-31/12, art. 26, 016; En vigueur : 23-12-2022>

[Art. 23/4.](#) ^[1] Equivalents aux envois recommandés

Dans les dispositions du présent chapitre, tout envoi recommandé peut également être valablement effectué par tout moyen conférant date certaine à l'envoi.]¹

(1)<Inséré par ORD 2022-03-31/12, art. 27, 016; En vigueur : 23-12-2022>

[CHAPITRE IV.](#) - Des règles applicables aux logements mis en location par des opérateurs immobiliers publics

[Art. 24.](#) Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux opérateurs immobiliers publics et à leurs logements (à l'exception des SISP), y compris lorsque la gestion et la mise en location sont confiées à un tiers (autre qu'une agence immobilière sociale).

^[1] Les dispositions du présent chapitre s'appliquent également aux personnes morales, quelles que soient leur forme et leur nature, dont l'objet social prévoit la gestion et la mise en location d'un ou plusieurs logements et sur lesquelles un ou plusieurs opérateurs immobiliers publics et/ou la Région de Bruxelles-Capitale exercent directement ou indirectement une influence dominante du fait de la propriété, de la participation financière ou des règles qui régissent la personne morale concernée.

L'influence dominante est présumée lorsqu'un ou plusieurs opérateurs immobiliers publics et/ou la Région de Bruxelles-Capitale remplissent directement ou indirectement, à l'égard de la personne morale, une ou plusieurs des conditions suivantes :

- 1° détenir la majorité du capital social;
- 2° disposer de la majorité des voix attachées aux parts émises par la personne morale;
- 3° pouvoir désigner plus de la moitié des membres de l'organe d'administration, de direction ou de surveillance de la personne morale.

Le présent chapitre ne s'applique pas aux logements mis en location au sein de maisons de repos et des lieux d'hébergement agréés.]¹

(1)<ORD 2018-04-19/08, art. 3, 006; En vigueur : 10-05-2018>

[Art. 25.](#) Avant le 1er juillet de chaque année, tout opérateur immobilier public communique au Gouvernement l'inventaire, arrêté au 31 décembre de l'année précédente, de tous les logements dont il est titulaire d'un droit réel principal et ou qui sont mis en location, ainsi que leur localisation, leur type, leur surface habitable, le nombre de chambres qu'ils comptent, le montant de leur loyer et le nom du locataire.

[Art. 26.](#) Tout opérateur immobilier public qui offre des logements en location à titre de titulaire d'un droit réel

principal doit prendre un règlement d'attribution, ci-après appelé " le Règlement d'attribution ", déterminant les critères et la procédure de leur attribution, ainsi que les modalités du recours prévu à l'article 32, § 2, en ce compris la compétence de réformation de l'instance de recours.

Ce règlement doit intégrer les obligations figurant aux articles 27 à 32. Il s'applique à tous les types de logement, à l'exception des logements de transit.

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

Art. 27. § 1er. Tout opérateur immobilier public qui offre des logements en location doit tenir un registre - ci-après appelé " le Registre " - reprenant, dans l'ordre chronologique de l'introduction des demandes, la liste anonymisée des demandeurs pour l'attribution d'un de ces logements.

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

La demande d'inscription dans le registre ne peut être refusée pour des motifs liés à la localisation de la résidence du candidat ou au montant minimal de ses revenus.

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

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

Art. 28bis.^[1] *Le logement appartenant aux communes est attribué sur avis conforme d'une Commission indépendante. Le conseil communal en détermine la composition et le mode de fonctionnement.*

Le logement appartenant aux centres publics d'action sociale est attribué sur avis conforme d'une Commission indépendante. Le conseil de l'action sociale en détermine la composition et le mode de fonctionnement.

Une Commission par commune et une Commission par CPAS est créée. Par dérogation, avec l'accord du conseil communal et du conseil de l'action sociale, une Commission unique peut être créée pour rendre un avis conforme pour l'attribution à la fois des logements appartenant à une commune et des logements appartenant à un CPAS.]¹

(NOTE : par son arrêt n° 16/2015 du 12-02-2015 (2015-02-12/07, M.B. 24-03-2015, p. 18722), la Cour constitutionnelle a annulé le présent article, dans la mesure indiquée en B.62.4 par l'arrêt)

(1)<ORD 2018-04-19/08, art. 4, 006; En vigueur : 10-05-2018>

Art. 29. La décision d'attribution des logements suit l'ordre chronologique des demandes du Registre qui sont en adéquation avec le nombre de chambres du logement mis en location, conformément à la réglementation relative à l'aide visée à l'article 165 du présent Code.

Toutefois, d'autres critères inscrits dans le Règlement d'attribution peuvent être pris en compte pour pondérer l'ordre chronologique, pour autant qu'ils soient conformes aux dispositions du Titre X du présent Code.

Ces critères doivent être objectifs et mesurables, et ne peuvent concerner la localisation de la résidence du candidat ou le montant minimal de ses revenus. Leur poids dans le mécanisme d'attribution doit être décrit dans le Règlement d'attribution. L'ordre chronologique départage les ménages dont la demande a obtenu le même nombre de points.

Le Règlement doit également mentionner l'éligibilité à l'allocation-loyer des logements concernés.

Lors de l'attribution du logement, l'opérateur tient compte, pour l'application de l'alinéa 1er, du ou des enfants bénéficiant de modalités d'hébergement chez l'un ou l'autre des membres du ménage, telles qu'actées dans une décision judiciaire.

Le Gouvernement arrête un règlement-type, par catégorie d'opérateur, comprenant les exigences précitées.

Art. 30. § 1er. Chaque fois qu'il doit attribuer en location un de ses logements, l'opérateur immobilier public contacte, par courrier recommandé ou par tout autre moyen permettant d'établir la preuve de la réception du courrier, les demandeurs figurant au Registre, dont la demande est en adéquation avec le logement disponible et qui sont les mieux classés en vertu de l'article 29.

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

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

Ce courrier précise en outre les règles et critères d'attribution du logement, et reproduit intégralement le Règlement d'attribution.

§ 2. Parmi les différentes réponses positives de demandeurs, est retenu pour l'attribution du logement le demandeur satisfaisant à toutes les conditions et le mieux classé en vertu de l'article 29.

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

et répond aux prescriptions de la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

[Art. 31.](#) L'opérateur immobilier public ne peut déroger au Règlement d'attribution qu'en faveur d'un demandeur en situation d'urgence extrême. Cette dérogation doit être formellement motivée et mentionnée en marge du Registre. *En aucun cas la part des logements attribués sur base du présent article ne peut excéder 40 % du total des attributions effectuées pendant l'année précédente.*

(NOTE : par son arrêt n° 16/2015 du 12-02-2015 (2015-02-12/07, M.B. 24-03-2015, p. 18722), la Cour constitutionnelle a annulé la troisième phrase en italique du présent article)

[Art. 32.](#) § 1er. - Le bail ne prend effet qu'à l'expiration du délai de recours visé au § 2.

§ 2. Tout candidat qui s'estime lésé par une décision d'attribution d'un logement par une commune ou un C.P.A.S. peut, dans le mois de la notification de la décision d'attribution, saisir d'un recours contre cette décision, soit le Collège des bourgmestres et échevins, lorsque l'opérateur immobilier public dépend de la commune, soit le Bureau permanent, lorsqu'il s'agit du centre public d'action sociale.

Tout candidat qui s'estime lésé par une décision d'attribution d'un logement par un autre opérateur immobilier peut, dans le mois de la notification de la décision d'attribution, saisir d'un recours contre cette décision, le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué à cette fin.

Le recours, de même que le délai pour son introduction, sont suspensifs de la décision attaquée.

Il doit être statué sur le recours dans le mois.

Le candidat locataire qui a obtenu gain de cause suite au recours qu'il a introduit contre une décision d'attribution d'un logement dispose d'un droit absolu à l'attribution du premier logement adapté devenu vacant.

L'usage de cette voie de recours n'empêche pas l'introduction d'un recours selon les voies ordinaires.

§ 3. L'opérateur immobilier public fait rapport annuellement de ses décisions d'attribution à l'organe qui a édicté le Règlement d'attribution prévu à l'article 27. Ce rapport mentionne les noms des demandeurs retenus en application de l'article 30, § 1er, pour chaque logement attribué, le calcul qui a permis de répartir les demandeurs ou, le cas échéant, les motivations qui ont justifié le recours à l'article 31, le demandeur finalement retenu et les caractéristiques de son ménage et du logement.

[Art. 33.](#)^[1] L'opérateur immobilier public, sauf accord du Gouvernement, ne peut diminuer le nombre de mètres carrés habitables de son parc de logements locatifs tel qu'établi au 1er juillet de l'année précédente.]¹

(1)<ORD 2023-12-22/30, art. 9, 018; En vigueur : 13-01-2024>

[TITRE IV.](#) - DES ORGANISMES COMPETENTS EN MATIERE DE LOGEMENT

[CHAPITRE 1er.](#) - La Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB)

[Section 1re.](#) - Statut et forme

[Art. 34.](#) § 1er. 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 [1 Code des sociétés et associations]¹, 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.

(1)<ORD 2023-12-22/30, art. 10, 018; En vigueur : 13-01-2024>

[Section 2.](#) - Fonctionnement

[Art. 35.](#) L'assemblée générale se compose des actionnaires, des administrateurs, du président, du vice-président-administrateur délégué et des commissaires. Seuls les actionnaires prennent part au vote.

[Art. 36.](#) § 1er. 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.

[Art. 37.](#) Les mandats des administrateurs sont renouvelables. Ils sont révocables à tout moment.

[Art. 38.](#) Le mandat d'administrateur est incompatible avec les qualités suivantes :

- 1° membre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ou Secrétaire d'Etat à l'un de ses membres;
- 2° administrateur, dirigeant ou membre du personnel d'une entreprise de travaux publics ou d'une société de promotion et de construction immobilière, ainsi que toute personne qui exerce ces activités en nom propre;
- 3° [1] délégué social, commissaire ou commissaire spécial auprès d'une SISP;]¹
- 4° membre du Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale;
- 5° administrateur ou membre du personnel d'une SISP;
- 6° membre du personnel de la SLRB;
- 7° administrateur ou membre du personnel d'une asbl subsidiée par la SLRB, qui n'a pas été créée par la Région aux fins d'exercer exclusivement tout ou partie des missions de la SLRB.

(1)<ORD 2023-12-22/30, art. 11, 018; En vigueur : 13-01-2024>

[Art. 39.](#) Le Gouvernement nomme, par arrêté, deux commissaires de groupe linguistique différent. Leur mission sera exercée conformément aux articles 9 et 10 de la loi du 16 mars 1954 relative au contrôle de certains organismes d'intérêt public.

[Art. 40.](#) Le Gouvernement fixe le statut administratif et pécuniaire du personnel de la SLRB.

[Section 3.](#) - Missions

[Art. 41.](#) Dans le cadre de son rôle de tutelle, la SLRB est chargée des missions suivantes :

- 1° promouvoir le logement social dans chacune des dix-neuf communes de la Région de Bruxelles-Capitale et assister les SISP;
- 2° agréer, selon les conditions fixées à l'article 54, conseiller et contrôler les SISP;
- 3° établir à l'égard des SISP les directives techniques en vue de l'organisation de ses missions de contrôle;
- 4° exercer le contrôle et la tutelle administrative sur les activités et la gestion des SISP et plus particulièrement veiller à la conformité aux normes législatives et réglementaires qui leur sont applicables, à la conformité des activités exercées par les SISP, contrôler la validité de la composition et le fonctionnement des organes des SISP, [3] contrôler le respect par les SISP de l'intérêt général, de leurs statuts et de toutes les règles administratives]³, comptables, financières et de gestion sociale qui régissent leur fonctionnement [3], la fixation des rémunérations et avantages des directeurs gérants et directeurs de département,]³ et leurs activités (à cette fin, les SISP communiquent à la SLRB les indemnités accordées à leurs administrateurs et dirigeants) [3], en ce compris les rémunérations et avantages des directeurs gérants et directeurs de département]³; veiller au respect par les SISP des dispositions régissant les programmes d'investissement et visées par le présent Code ou par toute autre disposition réglementaire, et veiller à l'attribution effective des logements aux personnes bénéficiant de priorités telles que visées par le présent Code ou par toute autre disposition réglementaire.

Sans préjudice des sanctions visées aux articles 78 et 80 du présent code et en cas de non-respect par une SISP des obligations lui incombant en vertu du présent Code, la SLRB peut, après deux avertissements consécutifs transmis par lettre recommandée avec accusé de réception et après avoir entendu la SISP, se substituer à celle-ci;

- 5° dans les limites des crédits budgétaires, mettre à disposition des SISP les moyens financiers nécessaires à la réalisation de leur objet, et notamment octroyer une allocation de solidarité aux SISP qui subissent une perte en raison de la faiblesse ou de l'absence de revenus des locataires. Cette allocation régionale de solidarité couvre 75 % du déficit social éventuel encouru par chaque SISP de l'année précédente. [4 En matière d'investissements immobiliers, le Gouvernement détermine les conditions d'octroi et les règles de procédure;]⁴

- 6° prévoir en cas de construction, chaque fois que cela s'avère possible, une proportion significative, qui ne peut être inférieure à 30 %, de logements comportant trois chambres ou plus, répartis à l'intérieur d'un même ensemble de logements neufs;

- 7° formuler, à la requête du Gouvernement ou de sa propre initiative, des propositions portant sur la comptabilité et la gestion financière des SISP;

- 8° formuler, à la requête du Gouvernement ou de sa propre initiative, des avis sur le fonctionnement des SISP;

- 9° établir annuellement un rapport sur le fonctionnement et sur les activités des SISP de la Région. Ce rapport est déposé auprès du Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale;

- 10° examiner toute plainte en rapport avec le fonctionnement et les activités des SISP, conformément à l'article 76;

- 11° promouvoir l'organisation des relations sociales entre les locataires et les SISP, au sein de celle-ci. A cette fin, elle promeut notamment l'organisation d'un service social d'aide, d'encouragement et de conseil au bénéfice des locataires. Dans ce cadre, elle fixe des règles générales d'information des locataires et celles de nature à favoriser la responsabilité personnelle et collective des locataires et notamment, la participation, l'accompagnement social, l'utilisation adéquate du logement et la prévention des risques d'incendie ou d'intoxication au monoxyde de carbone et la mise à disposition d'infrastructures nécessaires;

- 12° organiser ou favoriser la collaboration entre les SISP [1]; celle-ci peut prendre, notamment, la forme de mutualisations, coopérations et marchés publics conjoints. Dans la limite des budgets disponibles, la SLRB

octroie des subsides visant à encourager ces collaborations;]¹

[² 12° bis mettre des outils et services régionaux centralisés à disposition des SISP, s'imposant à ces dernières lorsque la SLRB le décide, en vue de leur apporter un appui expert dans l'accomplissement de missions spécifiques ou de réaliser des économies d'échelle par l'harmonisation des outils et pratiques sectoriels;]²

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 oeuvre 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 [⁵ article 2, § 1er, 19°]⁵. Le Gouvernement arrête les modalités pratiques de cette concertation par le biais du contrat de gestion visé à l'article 43;

16° autoriser et encadrer les mises à disposition précaires de logements dont la rénovation est programmée et dont les occupants font alors l'objet d'un accompagnement social assuré par un intervenant extérieur à la SISP;

17° établir ou contrôler la validité des données statistiques récoltées dans le cadastre technique et énergétique du patrimoine, suivant les modalités arrêtées par le contrat de gestion, ainsi qu'en assurer la communication au Gouvernement.

[⁶ 18° encadrer les Projets de Cohésion Sociale sis en Région de Bruxelles-Capitale qui sont subsidiés par la Région de Bruxelles-Capitale dans la limite des montants inscrits au Budget général des Dépenses de la Région de Bruxelles-Capitale. Ces PCS sont le résultat d'un partenariat entre des SISP, des ASBL et le cas échéant des communes de la Région de Bruxelles-Capitale en vue de développer sur les sites de logements gérés par les SISP des actions en vue notamment de favoriser des dynamiques participatives et la cohésion sociale entre locataires de ces logements et entre les habitants des quartiers dans les périmètres d'actions des PCS, ainsi qu'entre les locataires et la SISP.]⁶

(1)<ORD 2013-07-26/02, art. 2; En vigueur : 09-09-2013>

(2)<ORD 2013-07-26/02, art. 3; En vigueur : 09-09-2013>

(3)<ORD 2018-04-19/08, art. 5, 006; En vigueur : 10-05-2018>

(4)<ORD 2022-02-10/17, art. 3, 013; En vigueur : 24-03-2022>

(5)<ORD 2023-12-22/30, art. 12, 018; En vigueur : 13-01-2024>

(6)<ORD 2023-12-22/30, art. 13, 018; En vigueur : 13-01-2024>

Art. 42. Dans le cadre de sa participation à la politique du logement, la SLRB est chargée des missions suivantes :

1° dans la mesure où les SISP n'exécutent pas leur programme, réaliser la construction ou la rénovation, d'habitations sociales et d'immeubles ou parties d'immeubles à caractère artisanal, commercial, communautaires ou de services qui seraient nécessaires au sein d'un ensemble d'habitations sociales. La SLRB confie ou cède la gestion de ces habitations ou de ces immeubles ou parties d'immeubles à des SISP. Elle peut toutefois en assumer elle-même la gestion aussi longtemps que l'acte du mandat ou de cession aux dites SISP n'est pas établi;

2° acquérir des biens immeubles, y construire, les aménager, les rénover, en assurer la gestion, les vendre, céder des droits réels 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 principal à des tiers ou aux SISP en vue de la construction de logements ou d'immeubles à caractère artisanal, commercial, communautaires ou de services et leur imposer des servitudes et charges;

5° [² ...]²

6° développer toute étude nécessaire à la poursuite de ses missions et dresser annuellement un rapport d'activités adressé au Gouvernement et au Parlement, contenant un état du secteur du Logement social. Le contenu de ce rapport est fixé par le Gouvernement. Ce rapport contient au minimum les éléments suivants : un état du secteur du logement social bruxellois du point de vue du patrimoine, des loyers, de la valeur locative normale, de la situation des candidats locataires, de la situation des locataires, des résultats comptables et de la situation financière de chacune des sociétés immobilières de service public sises en Région de Bruxelles-Capitale. Elle joint à ce rapport les statistiques relatives à la demande de logement en Région de Bruxelles-Capitale et aux attributions et radiations de chaque SISP;

7° créer un centre de documentation et d'information, assurer ou encourager la publication de tous documents, études et revues relatifs au logement social et faire usage, dans ce but, des moyens de diffusion appropriés. Dans ce cadre, la SLRB assurera aux SISP un soutien par voie de formations, informations et échanges d'expérience;

8° donner son avis sur toute question relative au logement, soit de sa propre initiative, soit à la demande du Gouvernement;

9° avec l'accord du Gouvernement ou au nom et pour compte de celui-ci, conclure des accords avec des tiers, contribuer à l'élaboration et l'exécution de projets, devenir l'associée et participer au capital de sociétés en vue de la réalisation de ses missions;

10° moyennant l'accord préalable du Gouvernement, effectuer toutes autres opérations ayant un rapport avec celles énumérées par le Code;

11° agir en qualité de maître d'ouvrage, dans le cadre de projets de construction ou de rénovation du parc immobilier;

12° développer une stratégie foncière de la Société, pour permettre au Gouvernement de mener sa politique régionale du logement;

[¹ 13° dans les limites des crédits budgétaires, mettre à disposition des communes et des CPAS les moyens financiers nécessaires à l'acquisition de biens immobiliers. Le Gouvernement détermine les conditions d'octroi et les règles de procédure ;

14° réaliser les missions qui lui sont déléguées par ordonnance ou par arrêté du Gouvernement, en vue de contribuer à la politique du logement de la Région de Bruxelles-Capitale, notamment l'acquisition de biens immobiliers sur le marché concurrentiel pour son compte propre ou pour le compte des SISF ou l'acquisition de participations au sein de sociétés immobilières.]¹

(1)<ORD 2022-02-10/17, art. 4, 013; En vigueur : 24-03-2022>

(2)<ORD 2023-12-22/30, art. 14, 018; En vigueur : 13-01-2024>

[Art. 42/1.](#) [¹ Lorsqu'il met en oeuvre des missions déléguées visées à l'article 42, 14°, le conseil d'administration de la SLRB exécute strictement et fidèlement les missions confiées par ordonnance ou par arrêté du Gouvernement, conformément aux modalités définies par le Gouvernement. Les opérations effectuées par la SLRB dans le cadre de ces missions sont présentées de façon distincte dans ses comptes.]¹

(1)<Inséré par ORD 2022-02-10/17, art. 5, 013; En vigueur : 24-03-2022>

[Section 4.](#) - Contrat de gestion

[Art. 43.](#) La SLRB exerce ses missions selon les priorités et les orientations définies dans le contrat de gestion conclu entre elle et le Gouvernement. Le contrat de gestion est conclu pour une durée de cinq ans et est renouvelable pour des périodes successives de cinq ans. En cours d'exécution, il peut être adapté de commun accord. Au terme de la troisième année, il est procédé à une évaluation commune pouvant donner lieu à des adaptations.

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

[Art. 44.](#) Le contrat de gestion règle :

1° les objectifs assignés aux parties : ces objectifs traduisent le cadre économique, urbanistique, social et financier du secteur du logement social, la politique de la mobilisation patrimoniale, les arbitrages budgétaires entre l'amortissement et la dette du passé, la perte subie par certaines SISF 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 SISF;

4° les conditions de l'accord liant la SLRB à d'autres personnes morales ou l'associant à d'autres interventions publiques dans la politique du logement;

5° les sanctions en cas de défaut ou de mauvaise exécution par une partie de ses engagements;

6° les conditions de révision du contrat;

7° les moyens spécifiques mis à la disposition de la SLRB par le Gouvernement, afin de lui permettre d'exercer ses activités;

8° les objectifs d'accessibilité et d'adaptabilité des bâtiments et logements aux personnes handicapées.

[Art. 45.](#) Un rapport annuel d'évaluation de l'exécution du contrat de gestion est établi par la SLRB et soumis au Gouvernement par le Ministre de tutelle, après avis du/des commissaire(s) de Gouvernement visé(s) à l'article [¹ 39]¹ du présent code.

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

(1)<ORD 2023-12-22/30, art. 15, 018; En vigueur : 13-01-2024>

[Art. 46.](#) Le Gouvernement peut fixer, pour la durée d'un exercice budgétaire, une politique de gestion ainsi que les moyens d'exécution qui s'imposent à la SLRB, si le contrat ne peut être conclu en raison de la carence de cette dernière. Le Gouvernement peut user de ce pouvoir, deux mois après avoir mis en demeure la SLRB qui resterait en défaut de réagir.

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

Art. 47. § 1er. 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. [2 Ce contrat de gestion]2 sera pris en application des ordonnances et arrêtés existants, ainsi que du contrat de gestion liant la SLRB à la Région. Il règle les matières suivantes :

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

[1 13° les règles encadrant les rémunérations et avantages des directeurs, gérants d'une SISP.]1

§ 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.

(1)<ORD 2018-04-19/08, art. 6, 006; En vigueur : 10-05-2018>

(2)<ORD 2023-12-22/30, art. 16, 018; En vigueur : 13-01-2024>

Art. 48. La SLRB élabore un règlement qui est d'application pour les SISP qui n'ont pas conclu de contrat de gestion avec la SLRB. Ce règlement sera pris en application des ordonnances et arrêtés existants, ainsi que du contrat de gestion liant la SLRB à la Région. Il régit les matières suivantes :

- 1° l'autonomie de la SISP dans ses investissements;
- 2° la fixation des loyers dans les habitations sociales;
- 3° les règles de conduite vis-à-vis des usagers des prestations de service public;
- 4° les diverses obligations financières des parties;
- 5° les mécanismes horizontaux de solidarité financière et les modalités d'affectation de la cotisation mensuelle de solidarité perçue en son sein;
- 6° les conditions de gestion et d'exploitation des activités de la SISP excédant sa mission de service public;
- 7° les objectifs relatifs à la gestion financière et patrimoniale de tous les éléments affectant la mission de service public de la SISP;
- 8° les critères d'évaluation de l'exécution des obligations de la SISP;
- 9° les conditions de l'accord d'une SISP avec d'autres personnes morales conclu pour valoriser ses prestations de service public à l'égard des usagers;
- 10° les sanctions en cas de défaut ou de mauvaise exécution dudit règlement;

[1 11° les règles encadrant les rémunérations et avantages des directeurs, gérants d'une SISP.]1

(1)<ORD 2018-04-19/08, art. 7, 006; En vigueur : 10-05-2018>

Section 6. - Moyens d'action

Art. 49. La SLRB peut être autorisée, par arrêté du Gouvernement, à exproprier, en vue de la réalisation de son objet, pour cause d'utilité publique, même par zones, des immeubles bâtis ou non bâtis.

Art. 50. La SLRB est autorisée à contribuer à l'élaboration de projets, à devenir associée et à participer au capital de sociétés en vue de réaliser leurs réserves foncières dans le cadre d'opérations immobilières destinées à être affectées à une part significative de logements sociaux. Dans ce cas, le produit de la mobilisation du foncier doit être intégralement affecté à la politique d'investissement du secteur du logement social. L'autorisation est conférée par le Gouvernement ou en vertu du contrat de gestion.

Section 7. - Modalités de financement

Art. 51. La SLRB peut uniquement contracter des emprunts après avoir reçu l'autorisation du Gouvernement. La SLRB tient le Gouvernement informé de la conclusion de l'émission, ainsi que de l'exécution des clauses de ses emprunts.

Art. 52. Le Gouvernement est autorisé à garantir les tiers, aux conditions qu'il détermine et dans les limites fixées par le budget, du remboursement en principal, intérêts et frais des emprunts contractés par la SLRB.

[Art. 53.](#) § 1er. Le Gouvernement alloue à la SLRB les sommes nécessaires à la réalisation de son objet social et à l'accomplissement de ses missions. [¹ Le Gouvernement détermine les conditions d'octroi et les règles de procédure.]¹

§ 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.

(1)<ORD 2022-02-10/17, art. 6, 013; En vigueur : 24-03-2022>

[CHAPITRE II.](#) - Les sociétés immobilières de service public (SISP)

[Section 1re.](#) - Statut et forme

[Art. 54.](#) § 1er. [⁵ Les SISP, dont la Région de Bruxelles-Capitale est actionnaire, ont essentiellement pour objet la réalisation et la mise à disposition d'habitations sociales.]⁵. Elles prennent la forme de sociétés anonymes ou coopératives. Elles sont régies par [⁴ le Code des sociétés et associations]⁴, sous réserve des dispositions prévues par le présent Code.

[¹ Elles sont agréées par la SLRB. Sans préjudice du § 2bis, le Gouvernement fixe la procédure et les critères d'agrément.

A dater de l'issue du processus déterminé par les §§ 2bis et 2ter, les critères visés au § 2bis, alinéa 12 du présent article deviennent les critères permanents d'agrément. Les règles de la procédure d'octroi des agréments deviennent celles visées au § 2ter. Le présent alinéa ne fait pas obstacle à l'application du § 2quater.

L'agrément peut être retiré par le Gouvernement en cas de violation des dispositions du présent Code. La procédure de retrait d'agrément est fixée par le Gouvernement, en ce compris la procédure de recours.

Il peut être renoncé à l'agrément selon des modalités fixées par le Gouvernement.]¹

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

[³ § 2bis. Si à la date de l'entrée en vigueur du présent paragraphe, le nombre de SISP agréées est supérieur à seize, toutes les SISP sont averties par le Gouvernement dans les 15 jours qui suivent qu'il sera procédé à l'octroi de seize agréments au maximum selon le calendrier établi par le présent paragraphe.

Les SISP agréées à la date visée à l'alinéa 1er conservent provisoirement leur agrément jusqu'à ce qu'elles en aient obtenu un nouveau soit individuellement soit dans le cadre d'une fusion ou d'une absorption et au plus tard jusqu'à la date de notification visée à l'alinéa 11 du présent paragraphe.

Dans un délai de trois mois qui suit l'entrée en vigueur du présent paragraphe, les SISP qui le souhaitent introduisent une demande d'agrément. La SLRB interroge l'ensemble des SISP existantes au moment de l'entrée en vigueur du présent paragraphe quant à leurs intentions relatives au renouvellement de leur agrément.

Dans un délai de six mois qui suit la date d'entrée en vigueur du présent paragraphe, la SLRB, sur avis du Gouvernement, procède à une première attribution d'agrément.

Les SISP qui ont introduit une demande, en application de l'alinéa 3 du présent paragraphe et qui ne se sont pas vues attribuer un agrément confirment, dans les quinze jours qui suivent la notification de la décision de non-octroi, si elles maintiennent ou retirent la demande qu'elles ont introduite. L'absence de réaction de leur part dans ce délai est considérée comme valant retrait de leur demande.

Dans un délai de neuf mois qui suit l'entrée en vigueur du présent paragraphe, les SISP qui le souhaitent introduisent une demande d'agrément. La SLRB interroge l'ensemble des SISP existantes au moment de l'entrée en vigueur du présent paragraphe et n'ayant pas encore renouvelé leur agrément quant à leurs intentions relatives à ce renouvellement.

Dans un délai de douze mois qui suit la date d'entrée en vigueur du présent paragraphe, la SLRB, sur avis du Gouvernement, procède à une seconde attribution d'agrément, tenant compte des agréments déjà octroyés en application de l'alinéa 4 du présent paragraphe.

Les SISP qui ont maintenu leur demande, en application de l'alinéa 5 du présent paragraphe, ou qui ont introduit une demande, en application de l'alinéa 6, et qui ne se sont pas vues attribuer un agrément confirment, dans les quinze jours qui suivent la notification de la décision de non-octroi, si elles maintiennent ou retirent la demande qu'elles ont introduite. L'absence de réaction de leur part dans ce délai est considérée comme valant retrait de leur demande.

Dans un délai de quinze mois qui suit l'entrée en vigueur du présent paragraphe, les SISP qui le souhaitent introduisent une demande d'agrément. La SLRB interroge l'ensemble des SISP existantes au moment de l'entrée en vigueur du présent paragraphe et n'ayant pas encore renouvelé leur agrément quant à leurs intentions relatives à ce renouvellement.

Dans un délai de dix-huit mois qui suit la date d'entrée en vigueur du présent paragraphe, la SLRB, sur avis du Gouvernement, procède à l'attribution des agréments encore disponibles, tenant compte des agréments déjà octroyés en application des alinéas 4 et 7 du présent paragraphe, en vue d'atteindre le nombre maximum de seize SISP agréées. Afin d'atteindre les objectifs qui lui sont assignés dans le présent paragraphe, la SLRB peut proposer à toute SISP une fusion ou une absorption.

Les SISP qui disposent encore provisoirement de leur agrément en application de l'alinéa 2 du présent paragraphe et qui n'ont pas obtenu de renouvellement se voient notifier une décision de retrait définitif de leur agrément.

Les critères qui seront pris en compte pour l'octroi des nouveaux agréments sont les suivants :

- La contribution au maintien et au développement d'un maximum de logements sociaux sur l'ensemble du

territoire de la Région de Bruxelles-Capitale, en tenant compte de la spécificité des situations locales.

- La répartition homogène des logements sociaux sur l'ensemble du territoire de la Région de Bruxelles-Capitale.

- La qualité du projet de gestion et de développement du demandeur d'agrément, notamment sa contribution à l'objectif de renforcement de l'efficacité générale du secteur et la cohérence de la structure de gestion proposée, établie notamment dans le plan stratégique visé au § 2ter.

- La capacité du demandeur d'agrément de réaliser durablement ses missions d'intérêt général et les obligations émanant du présent Code compte tenu notamment de la taille du patrimoine dont il est propriétaire, établie notamment dans le plan stratégique visé au § 2ter.

- La garantie de maintenir un service de proximité adéquat.

La SLRB établit un rapport sur l'évolution du processus d'agrément respectivement dans les deux mois, huit mois et quinze mois qui suivent l'entrée en vigueur du présent paragraphe. Lors de l'établissement de ces rapports et pour l'octroi des agréments, elle veille au respect des objectifs visés, à savoir attribuer seize agréments au maximum, atteindre une offre globale de logements sociaux sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale présentant le plus haut niveau de qualité et de complémentarité et renforcer l'efficacité générale du secteur. A cette fin, elle explicite, dans chaque rapport, la manière dont elle a appliqué ou entend appliquer les critères d'agrément visés à l'alinéa précédent tant individuellement que de manière globale. Ces rapports sont rendus publics.

Les §§ 3 et suivants sont applicables à la SISF qui a perdu son agrément à l'issue de la procédure fixée par les alinéas précédents

§ 2ter. La demande d'agrément est adressée sur la base d'un formulaire établi par la SLRB. Ce formulaire est disponible sur le site internet de la SLRB ou transmis à première demande. Le dossier de demande d'agrément comprend le formulaire dûment complété et les annexes inventoriées.

Sans préjudice des annexes complémentaires qui devraient être fournies en application du formulaire visé à l'alinéa précédent, le dossier d'annexes comprend notamment :

- Une copie des statuts, du projet de statuts et/ou du projet de modification statutaire du demandeur d'agrément.

- Un descriptif précis du nombre et de l'état des logements sociaux dont dispose le demandeur d'agrément au moment de l'introduction de sa demande ainsi que les preuves de cette disposition.

- Sur la base du canevas établi par la SLRB, un plan stratégique à moyen terme, comprenant au minimum, pour une période prospective de 10 ans : un plan financier, un plan d'investissement, un plan d'entretien, un plan de gestion locative, un plan d'actions sociales, un plan de gestion interne.

- Un organigramme des tâches et des fonctions dont dispose ou entend disposer le demandeur d'agrément.

Le formulaire prévoit à tout le moins que le demandeur d'agrément démontre la manière dont il entend, dans la perspective des critères d'agrément visés au § 2bis, alinéa 12, remplir les objectifs stratégiques suivants :

1. Assurer la bonne adéquation entre la programmation et les besoins du patrimoine de la SISF.

2. Définir, sur cette base, et assurer l'exécution des programmes d'investissement afin de mettre le patrimoine en conformité au Code bruxellois du Logement et autres réglementations et contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre par l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments.

3. Assurer la programmation et la réalisation des entretiens nécessaires au maintien en l'état du patrimoine.

4. Assurer une gestion des locations de logements dans le but de garantir le droit à un logement décent et sécurisé pour tous et éviter les vacances locatives.

5. Contribuer aux objectifs et plans régionaux relatifs à l'offre de logements [6 ...]6 à finalité sociale, notamment en matière d'accroissement du parc de ces logements.

6. Développer une approche orientée usager du service public.

7. Maintenir, développer et mettre en oeuvre la politique d'action sociale sectorielle et encourager les processus participatifs.

8. Garantir une gestion financière transparente, assurer l'équilibre financier structurel de la société et contribuer à l'équilibre financier structurel du secteur.

9. Renforcer et soutenir les capacités de la SISF en matière de gestion et disposer d'une stratégie de gestion des ressources humaines en adéquation avec les objectifs stratégiques.

Le dépôt des dossiers de demandes d'agrément se fait par envoi recommandé à la SLRB ou par remise contre accusé de réception au fonctionnaire délégué.

Tout échange de correspondances entre la SLRB et les demandeurs d'agrément se fait par envoi recommandé.

§ 2quater. Le Gouvernement peut fixer des critères d'agrément et des règles de procédure complémentaires.]3

§ 3. En cas de retrait d'agrément ou de renoncement de la SISF à cet agrément, la SISF 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 SISF 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 SISF 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 SISF 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.

(1)<ORD 2013-07-26/02, art. 4; En vigueur : 09-09-2013>

(2)<ORD 2013-07-26/02, art. 5; En vigueur : 09-09-2013>

(3)<ORD 2013-07-26/02, art. 6; En vigueur : 09-09-2013>

(4)<ORD 2023-12-22/30, art. 10, 018; En vigueur : 13-01-2024>

(5)<ORD 2023-12-22/30, art. 17, 018; En vigueur : 13-01-2024>

(6)<ORD 2023-12-22/30, art. 18, 018; En vigueur : 13-01-2024>

[Art. 55.](#) Sur avis de la SLRB ^[1] ou sur proposition de plusieurs SISP, après avis de la SLRB, ^[1] le Gouvernement peut proposer la fusion de plusieurs SISP en une nouvelle, ou l'absorption d'une SISP par une autre ou la fusion de services de plusieurs SISP accomplissant des missions de même nature.

A l'exception de la fusion d'office visée à l'article 78, § 2, la fusion ou l'absorption ne peut être opérée que si l'assemblée générale de chaque SISP intéressée a émis un avis favorable à la majorité requise par ses statuts.

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

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

(1)<ORD 2013-07-26/02, art. 7; En vigueur : 09-09-2013>

[Art. 56.](#) Lorsque la majorité du capital social d'une SISP est souscrite par la Région, les communes ou les centres publics d'action sociale, la majorité du conseil d'administration doit appartenir aux délégués de cette catégorie de participants.

^[1] Lorsque les parts sociales souscrites par des communes et leurs centres publics d'action sociale leur accordent ensemble la majorité au conseil d'administration d'une SISP, et que, pour une des communes concernées au moins, le conseil d'administration ne comporte pas d'administrateur appartenant aux groupes du conseil communal non représentés aux collèges des bourgmestre et échevins, ces groupes sont, toutes communes concernées confondues, représentés au sein du conseil d'administration par deux membres avec voix consultative. Ceux-ci ne disposent pas d'une voix délibérative mais bien de tous les autres droits et obligations des administrateurs.

Si une seule des communes concernées se trouve dans la situation visée au deuxième alinéa, les membres du conseil d'administration avec voix consultative sont choisis par l'assemblée générale sur une liste de quatre candidats arrêtée par le conseil communal sur proposition des groupes visés au deuxième alinéa.

Si deux des communes concernées se trouvent dans la situation visée au deuxième alinéa, les membres du conseil d'administration avec voix consultative sont choisis par l'assemblée générale, sur des listes de deux candidats arrêtées par les deux conseils communaux concernés sur proposition des groupes visés au deuxième alinéa.

Si plus de deux des communes concernées se trouvent dans la situation visée au deuxième alinéa, le quatrième alinéa s'applique aux listes de deux candidats présentées par les deux communes qui parmi elles, au jour des dernières élections communales, avaient, avec leur centre public d'action sociale, le cas échéant, souscrit le plus de parts sociales. ^[1]

^[2] Lors de la désignation, en application du présent article, des membres du conseil d'administration avec voix consultative, la priorité est donnée aux groupes visés à l'alinéa 2 qui ne sont représentés dans aucun des collèges des bourgmestre et échevins des communes concernées, à l'exception des groupes visés à l'article 15ter, § 1er, alinéa 1er, de la loi du 4 juillet 1989 relative à la limitation et au contrôle des dépenses électorales engagées pour l'élection de la Chambre des représentants, ainsi qu'au financement et à la comptabilité ouverte des partis politiques. ^[2]

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

(1)<ORD 2014-05-08/49, art. 2, 002; En vigueur : 27-06-2014>

(2)<ORD 2018-04-19/08, art. 8, 006; En vigueur : 10-05-2018>

Section 2. - Fonctionnement des SISP

Art. 57. Chaque associé dispose à l'assemblée générale d'un droit de vote déterminé par le nombre de parts qu'il détient, sans préjudice de modalités spécifiques d'exercice du droit de vote prévues par les statuts de la SISP en application [¹ du Code des sociétés et associations]¹.

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

(1)<ORD 2023-12-22/30, art. 19, 018; En vigueur : 13-01-2024>

Art. 58. Chaque SISP doit disposer d'un système de contrôle interne.

Il s'agit d'un système d'organisation et de procédure pour la protection du patrimoine, la fiabilité des données comptables et sociales, l'amélioration des performances et de l'efficacité sociale et le respect des directives.

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

Art. 59. Chaque SISP désigne un [² commissaire parmi les réviseurs d'entreprise membres]² de l'Institut des réviseurs d'entreprises qui accomplit auprès de la SISP sa mission telle qu'elle est définie par le [¹ Code des sociétés et associations]¹ et les statuts sociaux. En outre, chaque [² commissaire]² 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 [² commissaire]² toute information utile à l'accomplissement de sa tâche.

Le Gouvernement, la SLRB ou les SISP peuvent charger le [³ commissaire]³ 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.

(1)<ORD 2023-12-22/30, art. 10, 018; En vigueur : 13-01-2024>

(2)<ORD 2023-12-22/30, art. 20, 018; En vigueur : 13-01-2024>

Section 3. - Le délégué social

Art. 60. La SLRB désigne et rémunère un délégué social auprès de chacune des SISP. Le délégué social ne peut exercer sa mission auprès de la même SISP pour une durée de plus de trois ans consécutifs.

Art. 61. Le délégué social est choisi sur une liste publique de candidats délégués sociaux établie par la SLRB. Pourront seuls figurer sur cette liste les candidats qui répondent à des critères de compétence que fixe la SLRB.

Art. 62. Ne peuvent remplir la fonction de délégué social :

1° les personnes qui disposent d'un mandat électif, par élection directe ou indirecte;

2° les personnes ayant la qualité d'administrateur ou de dirigeant d'une entreprise de travaux publics ou d'une société de promotion et de construction immobilière ainsi que toutes les personnes qui exercent l'une de ces activités en leur nom propre;

3° toute personne locataire ou candidat-locataire d'une SISP;

4° les administrateurs et membres du personnel d'une SISP.

Art. 63. Le délégué social a pour mission de veiller au respect des dispositions réglementaires et contractuelles par chaque SISP auprès de laquelle il est désigné, et notamment des conditions d'inscription des candidats locataires, des modalités de définition des valeurs locatives normales, du contrat type de bail, du contrat type de bail à réhabilitation, des priorités spéciales au bénéfice de certains candidats à revenus modestes, du régime locatif du secteur, des taux et des conditions d'octroi des remises de loyer, ainsi que du fonctionnement des conseils consultatifs des locataires.

Sans préjudice des autres missions dont la SLRB peut le charger, le délégué social veille au respect par les SISP, des règles administratives et de gestion [¹ sociale qui régissent leur fonctionnement, la fixation des rémunérations et avantages des directeurs gérants et directeurs de département]¹ 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 [² commissaire]² après en avoir avisé la SISP.

(1)<ORD 2018-04-19/08, art. 9, 006; En vigueur : 10-05-2018>

(2)<ORD 2023-12-22/30, art. 21, 018; En vigueur : 13-01-2024>

Art. 64. Le délégué social remet au Gouvernement, à la SLRB ainsi qu'à la SISP concernée :

1° un rapport semestriel détaillé de ses activités notamment les [¹ plainte]¹ 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 le SISP auprès de laquelle il est désigné, des règles administratives et de gestion sociale du secteur.

(1)<ORD 2023-12-22/30, art. 22, 018; En vigueur : 13-01-2024>

[Art. 65.](#) Le délégué social assiste aux réunions des organes d'administration et de gestion de la SISP auprès de laquelle il est désigné. Il peut contraindre les membres de ces organes à traiter des problèmes en rapport avec ses missions.

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

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

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

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

[Art. 66.](#) En cas d'inexécution totale ou partielle de l'une de ses missions, la SLRB peut infliger au délégué social, selon la gravité des faits qui lui sont imputés :

1° un rappel à l'ordre;

2° un blâme;

3° une suspension de fonction;

4° une révocation.

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

[Section 4.](#) - Missions

[Art. 67.](#) Les SISP poursuivent des missions de service public et notamment :

1° fournir aux personnes répondant aux conditions d'admission au logement social un logement destiné à la résidence principale dans les conditions fixées par le présent Code et par le Gouvernement;

2° acheter, transformer, assainir, rénover et entretenir des immeubles en vue de les donner en location aux personnes répondant aux conditions d'admission au logement social, notamment en veillant à ce que les espaces communs et les abords des logements sociaux soient agencés et aménagés dans un souci d'amélioration du bien-être des locataires, notamment par l'intégration d'innovations architecturales de type culturel;

3° favoriser la prise en compte des difficultés sociales rencontrées par les locataires, notamment dans le cadre de partenariats, et assurer une gestion locative qui tienne compte des besoins des locataires;

4° celles qui lui auront été confiées dans le cadre du contrat de gestion visé à la section 5 du premier chapitre, ou à défaut du règlement élaboré par la SLRB;

5° établir annuellement un rapport sur son fonctionnement et ses activités qui est déposé à la SLRB;

6° moyennant l'accord préalable de la SLRB, effectuer toutes opérations ayant un rapport avec celles énumérées par le présent Code;

7° [1 ...]1

8° conclure, moyennant accord de la SLRB, des conventions d'occupation précaire de logements dont la rénovation est programmée et dont les occupants font alors l'objet d'un accompagnement social assuré par un intervenant extérieur à la SISP;

9° donner en location, moyennant l'accord de la SLRB, des logements modérés et moyens (au sens de l'article 2, § 2, du présent Code), dans le cadre de projets de construction et de rénovations d'ensemble (qui résultent en une augmentation du nombre de logements).

Le nombre de ces logements modérés et moyens ne peut dépasser un double seuil : 20 % des logements construits (ou, en cas de rénovation, du nombre de logements supplémentaires par rapport à la situation antérieure) et 10 % de l'ensemble des logements gérés par la SISP. Dans des circonstances motivées, le Gouvernement peut relever le premier seuil (jusqu'à 40 %).

Dans la proportion ainsi autorisée, la SISP peut dédier au logement moyen ou modéré des habitations situées ailleurs qu'au sein du nouvel ensemble.

Des conditions supplémentaires pourront être établies par le Gouvernement, liées à la taille du parc immobilier de la SISP ou au taux de logements sociaux déjà présents au sein de la commune;

10° développer une stratégie foncière de la Société.

(1)<ORD 2023-12-22/30, art. 2, 018; En vigueur : 13-01-2024>

Section 5. - Moyens d'action

Art. 68. Moyennant l'avis favorable de la SLRB, les SISP peuvent être autorisées par le Gouvernement à poursuivre, en vue de la réalisation de leur objet, l'expropriation pour cause d'utilité publique, même par zones, d'immeubles bâtis ou non bâtis.

Art. 69. Les SISP sont autorisées à contribuer à l'élaboration de projets, à devenir associées et à participer au capital de sociétés en vue de réaliser leurs réserves foncières dans le cadre d'opérations immobilières destinées à être affectées à une part significative de logements sociaux.

Dans ce cas, le produit de la mobilisation du foncier doit être intégralement affecté à la politique d'investissement du secteur du logement social. L'autorisation est conférée par le Gouvernement ou en vertu du contrat de gestion.

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

Section 6. - Modalités de financement

Art. 70. Sans l'autorisation de la SLRB, les SISP ne peuvent emprunter auprès de tiers, hypothéquer des biens immobiliers ou céder les garanties hypothécaires qu'elles possèdent à des tiers ou contracter toute opération de nature à obérer leur situation financière.

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

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

Le Gouvernement statue dans les trente jours.

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

Art. 71. L'octroi d'un crédit d'investissement ou d'une subvention à une SISP peut être subordonné par la SLRB à l'engagement d'en affecter une partie à :

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

(1)<ORD 2023-12-22/30, art. 24, 018; En vigueur : 13-01-2024>

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

Art. 73. Les SISP peuvent, avec l'approbation et l'aide financière éventuelle de la SLRB, acquérir des immeubles résidentiels ou non, ou devenir titulaires d'autres droits réels immobiliers principaux, en vue de les démolir, de les assainir, de les améliorer ou de les adapter.

Art. 74. Moyennant l'autorisation préalable de la SLRB, les SISP peuvent aliéner leurs biens immeubles et tous droits réels principaux constitués sur eux, dans le respect des objectifs du secteur et de la politique foncière définie par le Gouvernement.

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

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

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

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

Art. 75. En vue d'assainir, d'améliorer ou d'adapter des immeubles résidentiels, les SISP peuvent, avec l'approbation et l'aide financière de la SLRB, donner en location, conformément au contrat-type de bail à

réhabilitation, des habitations pour plus de neuf ans, ou acquérir sur elles des droits autres que la propriété.

Section 7. - Recours et sanctions administratifs

Art. 76. § 1er. Toute personne intéressée peut introduire auprès d'une SISP une plainte en rapport avec ses missions. Sous peine de nullité, la plainte est envoyée par lettre recommandée à la poste ou déposée moyennant accusé de réception au siège social ou administratif de la société. La SISP transmet la plainte au délégué social dans les huit jours de sa réception.

Le délégué social entend préalablement à toute décision les parties en litige. Le plaignant peut, s'il le désire, être accompagné par un mandataire d'une asbl oeuvrant à l'insertion par le logement qui est agréée conformément à l'article 187, ou de tout autre mandataire de son choix. Le cas échéant, la SISP doit être préalablement informée de l'intervention d'un mandataire.

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

Lorsque la plainte est déclarée recevable, le conseil d'administration de la SISP statue dans les nonante jours à dater de la réception. Il informe le plaignant de sa décision au terme de ce délai. Si la décision consiste en la mise en place d'une médiation volontaire, ce délai est suspendu jusqu'au terme de ce processus, sans que cette suspension ne puisse excéder 6 mois. Si le conseil d'administration de la SISP ne se prononce pas dans le délai, la plainte est considérée comme [¹ étant]¹ fondée.

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

1° lorsque sa plainte est déclarée irrecevable ou non fondée;

2° lorsqu'il estime n'avoir pas eu satisfaction;

3° lorsque les délais impartis à la SISP pour statuer sont épuisés. Le délai pour l'introduction du recours est de trente jours courant dès la notification de la décision incriminée ou de l'épuisement du délai visé au troisième ou quatrième alinéa.

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

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

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

[² Si la contestation porte sur la fin du bail à durée déterminée, les délais prévus au § 1er, alinéas 1er, 3 et 4, s'élèvent respectivement à quatre, quinze et quarante-cinq, ceux prévus au § 2, alinéas 1er et 3, à quinze et trente jours, tandis que les délais prévus au § 2, alinéa 2, s'élèvent respectivement à quatre, quinze et trois jours.]²

(1)<ORD 2023-12-22/30, art. 25, 018; En vigueur : 13-01-2024>

(2)<ORD 2023-12-22/30, art. 25, 018; En vigueur : 13-01-2024>

Art. 77. En vue du rétablissement de la situation financière d'une SISP dont la situation en matière de solvabilité ou de liquidité est considérée comme insuffisante par la SLRB, celle-ci peut exiger que la SISP lui communique un plan de redressement, dont le contenu et les modalités de communication sont fixées par le Gouvernement.

Art. 78. § 1er. 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 [¹ Code des sociétés et associations]¹, elle ordonne sur décision motivée à ladite SISP de régulariser la situation dans un délai fixé par la SLRB.

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

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

1° soit propose au Gouvernement la nomination d'un commissaire spécial;

2° soit propose au Gouvernement la fusion d'office de la SISP concernée ou de certains services ou l'absorption de celle-ci;

3° soit décide de suspendre l'exercice des compétences des [² organes d'administration, de gestion ou de représentation de la SISP]² concernée et s'y substituer pendant la période requise par la régularisation, à l'exception du droit de la SISP de faire appel conformément au § 3.

§ 3. - La SISP concernée peut interjeter appel auprès du Gouvernement contre les décisions arrêtées conformément au § 2, 3°, de cet article, dans les quinze jours qui suivent la notification de la décision de la SLRB. L'appel n'est pas suspensif.

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

(1)<ORD 2023-12-22/30, art. 10, 018; En vigueur : 13-01-2024>

(2)<ORD 2023-12-22/30, art. 26, 018; En vigueur : 13-01-2024>

[Art. 79.](#) Le Gouvernement définit les modalités de nomination du commissaire spécial, ses compétences et ses pouvoirs.

Le commissaire spécial est tenu de donner une autorisation écrite, générale ou spéciale, pour tous les actes décisions de tous les organes de la SISP, ainsi que pour tous les actes et décisions des préposés qui ont le droit de prendre des décisions qui engagent la SISP. La SLRB peut toutefois limiter le champ des opérations qui sont soumises à autorisation.

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

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

[Section 8.](#) - Sanction pénales

[Art. 80.](#) Sont punis, en fonction de la gravité des faits, des peines de réclusion de cinq ans à dix ans les administrateurs, mandataires et préposés d'une SISP qui ont fait sciemment une déclaration 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.

Sont punis des mêmes peines, les administrateurs, mandataires et préposés d'une SISP qui font des fausses déclarations à la SLRB, [¹ au commissaire, ou au commissaire spécial désigné par le Gouvernement]¹ 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.

(1)<ORD 2023-12-22/30, art. 28, 018; En vigueur : 13-01-2024>

[Section 9.](#) - Les conseils consultatifs des locataires

[Art. 81.](#) Au sens de la présente section, il faut entendre par " locataire " le preneur de bail et les personnes de plus de 16 ans qui vivent officiellement sous son toit.

[Art. 82.](#) Il est institué auprès de chaque SISP un Conseil consultatif des locataires.

[Art. 83.](#) Chaque Conseil consultatif des locataires comprendra entre 5 et 15 représentants des locataires. Il est composé de membres effectifs et de suppléants élus par les locataires tous les quatre ans, selon une procédure fixée par le Gouvernement.

[¹ Le Gouvernement peut déroger à ce délai de quatre ans dans des circonstances exceptionnelles.]¹

La date des élections est fixée par le Gouvernement. Si pour des raisons exceptionnelles, le Conseil ne compte plus le minimum de membres requis, le Gouvernement peut autoriser le maintien de celui-ci, après avis de ce même Conseil, de la SISP et de la SLRB. Le nombre de membres ne peut cependant jamais être inférieur à trois.

La composition et le fonctionnement des Conseils consultatifs des locataires sont déterminés par le Gouvernement après avis de la SLRB. La composition tient compte du nombre de logements, du nombre et du type d'implantations et du nombre de locataires. Pour être éligibles, les candidats doivent être locataires de la SISP depuis au moins douze mois à la date de l'élection.

Les locataires qui ont été condamnés pour non-respect de leurs obligations envers la SISP par décision judiciaire coulée en force de chose jugée ne peut être élu, ni siéger. Toutefois si la condamnation porte sur des sommes dues dans le cadre de la relation locative, le locataire peut être élu si celles-ci sont intégralement apurées six mois au moins avant la date fixée pour le dépôt des candidatures et pour autant qu'il ne soit pas débiteur de la SISP à cette date.

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

Au cas où il n'existe toujours pas de Conseil consultatif à cause d'une participation insuffisante ou faute de candidats, une élection est organisée si dix pour cent des locataires le demandent, dans les six mois qui suivent l'élection précédente.

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

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

(1)<ORD 2021-07-15/10, art. 2, 011; En vigueur : 27-07-2021>

[Art. 84.](#) La SISP transmet au Conseil consultatif des locataires les informations nécessaires à l'exercice de ses compétences. Le cas échéant, le Conseil consultatif peut inviter un représentant du conseil d'administration désigné en son sein.

Deux représentants du Conseil consultatif des locataires, âgés de 18 ans au moins, choisis en son sein, sont membres du conseil d'administration de la SISP et participent aux réunions, à l'exception de la discussion des points concernant le personnel de la société, de l'attribution des logements et tous autres dossiers concernant

des personnes.

Pour la partie du conseil d'administration à laquelle ils assistent, chaque représentant dispose des mêmes droits et obligations que les administrateurs, notamment une voix délibérative. La SISP met à la disposition du Conseil consultatif des locataires les locaux nécessaires à ses réunions.

Le Conseil consultatif des locataires organise au moins quatre fois par an une réunion à laquelle sont invités tous les locataires. Au cours de cette réunion, le Conseil consultatif des locataires fait rapport de ses activités, de la situation et des projets de la SISP. Il communique toutes informations nécessaires, y compris écrites, tout en observant la discrétion requise par les devoirs liés à la fonction de ses membres. En fonction du nombre de logements et de leur répartition spatiale, ces réunions peuvent être organisées par ensemble de logements.

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

Lorsque le Conseil consultatif n'est pas institué, la SISP a l'obligation d'inviter deux [1 fois]1 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.

(1)<ORD 2023-12-22/30, art. 29, 018; En vigueur : 13-01-2024>

[Art. 85.](#) § 1er. Le Conseil consultatif des [1 locatives]1 émet, d'initiative ou à la demande de la SISP, des avis sur toute question autre qu'à caractère individuel, relative aux compétences de ce dernier.

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

1° les programmes d'entretien, de rénovation et d'aménagement des immeubles, de leurs abords et de leur environnement, non encore approuvés définitivement, quel que soit le mode de financement de la SISP, dont le montant dépasse 62.000 euros hors 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° l'adoption ou la modification de tout programme relatif aux équipements collectifs de la SISP en ce compris ceux auxquels elle est associée;

5° tout programme par lequel la SISP entend s'adresser aux locataires en matière d'animation culturelle ou sociale d'information.

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

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

L'avis visé au paragraphe précédent est rendu par le Conseil consultatif des locataires dans le mois de sa saisine. Si le Conseil sollicite, avant l'expiration de ce délai, une prolongation de celui-ci en y joignant une justification motivée, le délai peut être prolongé d'une nouvelle période de 30 jours. Passé ce dernier délai, l'avis est réputé émis.

§ 4. Les avis du Conseil consultatif des locataires comportent les opinions minoritaires émises par au moins quarante pour cent des membres présents.

La SISP informe, à intervalles réguliers, et au minimum une fois par trimestre, le Conseil consultatif des suites réservées à ses avis.

Si elle ne suit pas l'avis émis par le Conseil consultatif des locataires, la SISP doit assortir sa décision d'une motivation écrite, explicitant les raisons pour lesquelles elle a entendu s'écarter de l'avis de celui-ci.

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

(1)<ORD 2023-12-22/30, art. 30, 018; En vigueur : 13-01-2024>

[Art. 86.](#) La SLRB contrôle, selon les modalités fixées par le Gouvernement, le fonctionnement des conseils consultatifs des locataires et le bon déroulement des relations entre ceux-ci et la 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 85, § 2, pour lesquelles l'avis n'a pas été recueilli.

[Art. 87.](#) 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.

[Art. 88.](#) Le Gouvernement prévoit annuellement à son budget le montant nécessaire au fonctionnement des Conseils consultatifs des locataires, en ce compris les subsides permettant de couvrir les dépenses des SISP en la matière. Il en arrête les modalités d'attribution.

[Art. 89.](#) Les différents Conseils consultatifs des locataires peuvent se regrouper au sein d'une fédération représentative, qui peut faire l'objet d'un agrément par le Gouvernement selon les modalités que celui-ci détermine.

[CHAPITRE III.](#) - Le Conseil consultatif du logement et de la rénovation urbaine

[Section 1re.](#) - Statut et composition

[Art. 90.](#) Il est institué auprès de la Région de Bruxelles-Capitale un organe consultatif appelé " Conseil consultatif du logement et de la rénovation urbaine " de la Région de Bruxelles-Capitale, dénommé ci-après " le Conseil consultatif ".

[Art. 91.](#) § 1er. Le Conseil consultatif est composé de vingt-cinq membres, à savoir :

- 1° un représentant de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale;
- 2° un représentant de la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale;
- 3° un représentant du Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale;
- 4° un représentant de la Confédération Construction Bruxelles-Capitale;
- 5° un représentant de l'Institut professionnel des Agents immobiliers;
- 6° un géomètre-expert présenté soit par l'Union des géomètres experts de Bruxelles, soit sur candidature spontanée;
- 7° deux représentants des sociétés immobilières de service public, présentées par leurs entités fédératives;
- 8° six représentants d'associations ayant une personnalité juridique depuis au moins un an et dont les activités contribuent à la défense et à la réalisation du droit au logement ou à la protection et à la promotion de l'habitat, dont au moins un représentant du réseau " Habitat ", tel que défini par la réglementation relative à l'octroi de subsides au bénéfice d'associations ou de regroupements d'associations oeuvrant à un programme de développement local intégré en matière de rénovation urbaine;
- 9° un représentant des agences immobilières sociales;
- 10° deux représentants de l'Association de la Ville et des Communes de la Région de Bruxelles-Capitale, dont un de la section " Centres publics d'Action sociale ";
- 11° un représentant des organisations représentatives des travailleurs, et un représentant des organisations représentatives des employeurs ou des classes moyennes, tous deux présentés par le Conseil économique et social de la Région de Bruxelles-Capitale;
- 12° un représentant des organisations représentatives des propriétaires du secteur privé du logement ayant une personnalité juridique depuis au moins un an;
- 13° un notaire, soit présenté par la Chambre des Notaires de la Région de Bruxelles-Capitale, soit sur candidature spontanée;
- 14° un architecte, soit présenté par le Conseil de l'ordre des Architectes de la province du Brabant wallon, ou le Conseil de l'ordre des Architectes de la province du Brabant flamand, soit sur candidature spontanée;
- 15° deux personnalités possédant une expérience professionnelle utile d'au moins cinq ans dans le domaine du logement. Durant l'exercice de leur mandat au sein du Conseil consultatif du logement, ces membres ne peuvent se voir attribuer des missions de service octroyées par celui-ci;
- 16° un représentant du secteur des promoteurs immobiliers désigné par l'Union professionnelle du secteur immobilier (UPSI).

§ 2. Trois représentants désignés par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, assistent aux réunions du Conseil consultatif. Ils sont désignés sur proposition respective du Ministre ayant le Logement dans ses attributions, du Ministre ayant la Rénovation urbaine dans ses attributions et du Secrétaire général ^[1] du Service public régional de Bruxelles¹.

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

Le membre du Gouvernement qui a proposé un avant-projet d'ordonnance ou d'arrêté réglementaire examiné par le Conseil consultatif en vertu de sa mission visée à l'article 97 peut assister ou se faire représenter aux discussions portant sur cet avant-projet.

(1) <ORD 2018-12-21/73, art. 2, 009; En vigueur : 01-09-2019>

[Art. 92.](#) Un suppléant est désigné pour chaque membre. Les suppléants peuvent assister aux réunions du Conseil consultatif.

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

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

[Art. 93.](#) Le Conseil consultatif est composé d'au moins un tiers de personnes de chaque sexe.

[Art. 94.](#) § 1er. Les membres du Conseil consultatif et leurs suppléants sont désignés par le Gouvernement parmi les candidatures qui lui sont présentées sur des listes doubles par les organisations et institutions visées à l'article 91, à l'exception des candidatures spontanées prévues aux 6°, 13° et 14° de cet article et des membres visés au 15°.

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

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

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

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

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

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

[Art. 95.](#) Tant qu'il n'est pas procédé au renouvellement prévu à l'article 94, les titulaires de mandat à renouveler continuent à exercer celui-ci.

[Art. 96.](#) § 1er. 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

[Art. 97.](#) § 1er. Le Gouvernement sollicite l'avis du Conseil consultatif sur tout avant-projet d'ordonnance et d'arrêté réglementaire, dont l'objet principal est le logement, en ce y compris au niveau de la rénovation urbaine.

§ 2. Le Parlement informe le Conseil consultatif de la prise en considération de toute proposition d'ordonnance ou de résolution, dont l'objet principal est le logement, en ce y compris au niveau de la rénovation urbaine.

§ 3. En outre, le Conseil consultatif rend des avis relatifs à la politique du logement, en ce y compris au niveau de la rénovation urbaine, à la demande du Gouvernement, du Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, ou de sa propre initiative à la demande d'un tiers de ses membres.

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

[Art. 98.](#) § 1er. Chaque année et au plus tard à la fin du mois de juillet, le Gouvernement transmet au Conseil consultatif un rapport relatif à son action dans le domaine du logement.

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

[Art. 99.](#) § 1er. 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 97, et y relate un point de vue soutenu par au moins la moitié des membres, le Gouvernement doit préciser les motifs pour lesquels il s'écarte éventuellement de ce point de vue.

[Art. 100.](#) Les avis sollicités par le Gouvernement en vertu de l'article 97, § 1er, ainsi que les textes rédigés d'initiative, sont rédigés en langue française et néerlandaise.

Les avis sont communiqués dans les deux langues dans un délai de trente jours, à dater de la réception de la demande. Passé ce délai, il peut être passé outre à l'obligation de consultation.

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

Le délai est suspendu pendant les périodes de vacances scolaires.

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

[Art. 101.](#) Afin d'accomplir sa mission, le Conseil consultatif peut faire appel à des experts, créer des commissions spécialisées et constituer des groupes de travail temporaires. Le règlement d'ordre intérieur arrête les modalités à cet effet.

[Section 3.](#) - Fonctionnement

[Art. 102.](#) § 1er. 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 § 1er 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.

[Art. 103.](#) § 1er. Le Conseil consultatif se réunit au moins quatre fois par an sur convocation du président ou de celui qui le remplace.

§ 2. Le président ou celui qui le remplace convoque le Conseil consultatif, si le Gouvernement, un des représentants visés à l'article 91, ou un tiers des membres du Conseil consultatif le demandent.

[Art. 104.](#) Le Bureau assume la gestion journalière du Conseil consultatif, prépare chaque réunion et établit l'ordre du jour.

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

[Art. 105.](#) Le Conseil consultatif établit un règlement d'ordre intérieur, soumis à l'approbation du Gouvernement. Le Gouvernement arrête le contenu minimum du règlement d'ordre intérieur.

[Art. 106.](#) Le Gouvernement peut désigner un ou plusieurs fonctionnaires [¹ du Service public régional de Bruxelles]¹ ou d'un organisme d'intérêt public de la Région de Bruxelles-Capitale, afin d'assister le Bureau dans l'exécution de sa mission.

(1)<ORD 2018-12-21/73, art. 2, 009; En vigueur : 01-09-2019>

[Art. 107.](#) Les frais de fonctionnement du Conseil consultatif sont imputés au budget de la Région de Bruxelles-Capitale.

[CHAPITRE III/1.](#) [¹ - La commission paritaire locative]¹

(1)<Inséré par ORD 2021-10-28/22, art. 4, 012; En vigueur : 02-12-2021>

[Art. 107/1.](#) [¹ Il est institué auprès du Conseil consultatif du Logement une commission paritaire locative compétente pour rendre des avis sur la justesse du loyer pour tout bail d'habitation en Région bruxelloise qui répond aux deux conditions cumulatives suivantes :

1° ne pas être conclu par un opérateur immobilier public tel que défini à l'article 2 § 1er 4° du Code ou une agence immobilière sociale

2° le loyer ne fait pas l'objet d'un encadrement par une ordonnance ou un arrêté du Gouvernement.

La commission paritaire locative rend son avis dans les deux mois à compter de l'introduction de la demande. Cet avis comprend, le cas échéant, une proposition de loyer révisé.

Lorsque la commission paritaire locative est saisie par une des parties prenantes au bail ou par une personnes mandatée par elle et qu'elle rend un avis concluant à une révision du montant du loyer, elle propose aux parties une conciliation limitée au montant du loyer.

Sauf accord contraire des parties, le loyer révisé à la suite d'une conciliation proposée par la commission paritaire locative produit ses effets à compter du premier jour du mois qui suit la date de saisine de ladite commission.

Les avis motivés de la commission paritaire locative sont non contraignants.]¹

(1)<Inséré par ORD 2021-10-28/22, art. 4, 012; En vigueur : 02-12-2021>

[Art. 107/2.](#) [¹ La commission paritaire locative peut être saisie par toute personne intéressée et par le juge saisi d'une demande en vue d'obtenir un avis sur la justesse du loyer en vertu des articles [² 221,]² 224/1, 240 et 241 du Code.

[² Le locataire, qui a saisi la commission paritaire locative en vertu de l'alinéa précédent, bénéficie d'une protection de trois mois à dater du lendemain de la saisine. Le congé notifié par le bailleur, après la saisine de la commission paritaire locative, est suspendu pendant cette période et ne produit ses effets qu'à l'expiration de ce délai.]²

Le bailleur ou une personne mandatée par lui peut également saisir la commission paritaire locative afin d'obtenir un avis sur la justesse du loyer pratiqué, après le premier triennat du contrat de bail, lorsqu'il appert que le loyer exigible au moment de l'introduction de la demande est inférieur de 30 % au loyer de référence, sans que cette différence ne soit justifiée par des défauts de qualité substantiels intrinsèques, non imputables au preneur, du bien, ni par son environnement.

Le Gouvernement arrête une liste de défauts de qualité substantiels intrinsèques.

Le recours à la commission paritaire locative est gratuit.]¹

(1)<Inséré par ORD 2021-10-28/22, art. 4, 012; En vigueur : 02-12-2021>
(2)<ORD 2024-04-04/10, art. 12, 023; En vigueur : 01-11-2024>

[Art. 107/3.](#) [¹ A l'unanimité de ses membres, la commission paritaire locative pourra statuer, après un examen sommaire, sur toute demande, introduite par une des parties au contrat de bail ou par une personne mandatée par elle, manifestement infondée ou déraisonnable eu égard aux éléments de confort substantiels, aux défauts de qualité substantiels du bien ou à son environnement.]¹

(1)<Inséré par ORD 2021-10-28/22, art. 4, 012; En vigueur : 02-12-2021>

[Art. 107/4.](#) [¹ La commission paritaire locative est composée paritairement d'un nombre pair de membres dont la moitié sont des représentants des bailleurs et l'autre moitié des locataires.

La commission paritaire locative délibère de manière collégiale et se dote d'un règlement d'ordre intérieur.

Le Gouvernement arrête les modalités de composition, d'organisation, de fonctionnement de la commission paritaire locative ainsi que la rémunération de ses membres.]¹

(1)<Inséré par ORD 2021-10-28/22, art. 4, 012; En vigueur : 02-12-2021>

[Art. 107/5.](#) [¹ Les avis rendus par la commission paritaire locative font l'objet d'une publicité, à minima au travers d'une diffusion sur son site internet. Le Gouvernement arrête les modalités de cette publicité.]¹

(1)<Inséré par ORD 2021-10-28/22, art. 4, 012; En vigueur : 02-12-2021>

[Art. 107/6.](#) [¹ Le fonctionnement et le dispositif de saisine de la commission paritaire locative font l'objet d'une évaluation annuelle présentée dans un rapport. Celui-ci est transmis au Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Le Gouvernement fixe les modalités de cette évaluation.]¹

(1)<Inséré par ORD 2021-10-28/22, art. 4, 012; En vigueur : 02-12-2021>

[CHAPITRE IV.](#) - L'Observatoire de l'Habitat

[Art. 108.](#) § 1er. Il est institué un Observatoire de l'Habitat qui exerce, dans les conditions fixées par le Gouvernement, les missions suivantes :

- 1° récolter et traiter les données statistiques relatives à l'habitat en Région de Bruxelles-Capitale;
- 2° d'initiative, ou à la demande du Gouvernement, la réalisation d'études relatives à l'habitat;
- 3° la conduite de réflexions prospectives sur le devenir de l'habitat en Région de Bruxelles-Capitale;
- 4° récolter et traiter les informations permettant d'étudier les évolutions législatives, les réalisations des opérateurs ou dispositifs publics en matière d'habitat en Région de Bruxelles-Capitale;
- 5° toutes autres missions qui lui sont confiées par le Gouvernement.

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

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

[CHAPITRE V.](#) - Le Centre d'Information sur le Logement de la Région de Bruxelles-Capitale

[Art. 109.](#) Il est institué un Centre d'information sur le logement de la Région de Bruxelles-Capitale qui a pour missions de :

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

[¹ 4° éditer la documentation et les outils pédagogiques nécessaires à la bonne compréhension et à la mise en oeuvre des dispositions du présent Code.]¹

(1)<ORD 2024-04-25/04, art. 6, 025; En vigueur : 01-01-2025>

[Art. 110.](#) Le Gouvernement fixe les modalités de fonctionnement de ce Centre d'information sur le Logement.

[CHAPITRE VI.](#) - Le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale

[Section 1re.](#) - Statut et forme

[Art. 111.](#) Le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, dénommé ci-après le Fonds, est constitué sous forme d'une société coopérative à responsabilité limitée.

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

[Section 2.](#) - Missions

[Art. 112.](#) § 1er. Le Fonds poursuit des missions d'utilité publique et notamment :

1° [1] fournir par l'octroi de crédits (dont les conditions sont fixées par le Gouvernement) :

a) aux personnes physiques à revenus moyens ou faibles, les moyens d'acquérir un droit réel ou personnel sur un logement ou de réhabiliter, de restructurer, d'adapter, de construire, d'améliorer la performance énergétique, d'adapter au handicap et à la perte d'autonomie et d'indépendance physiques des occupants ou de conserver un logement destiné, à titre principal, à l'occupation personnelle ;

b) aux personnes morales les moyens de réaliser des travaux de construction ou de rénovation permettant le respect des exigences de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements visées au Chapitre 1er, Titre III du présent Code et permettant l'amélioration du bâti en matière d'économie d'énergie ou l'adaptation au handicap et à la perte d'autonomie et d'indépendance physiques des occupants ;

c) aux propriétaires-bailleurs les moyens de rénover, adapter et améliorer la performance énergétique d'un logement;]1

2° fournir aux personnes à revenus moyens ou faibles une assurance habitat garantie gratuite aux conditions fixées par le Gouvernement;

3° fournir aux personnes à revenus faibles ou modestes les moyens de prendre un logement en location aux conditions fixées par le Gouvernement. Sur avis du Fonds, le Gouvernement peut adopter un bail-type, susceptible au besoin de déroger aux dispositions impératives du Code civil afin de favoriser la mutation (au regard de l'article 140, 7°), vers un autre logement mis en location par le Fonds, d'un ménage dont le bien doit subir des travaux ou est devenu inadapté [2 ...]2;

4° [3] acquérir ou échanger un droit réel ou personnel principal, assainir, transformer, améliorer ou réaliser des équipements accessoires à 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 ;]3

La convention par laquelle une habitation est cédée par le Fonds en pleine propriété ou sous forme d'un autre droit réel principal, contient des clauses restrictives à la libre disposition du droit cédé dont l'objet est de garantir que ladite habitation ne soit pas détournée de sa destination sociale; sur proposition du Fonds, le Gouvernement arrête les limites dans lesquelles le Fonds impose ces restrictions;

5° fournir aux personnes à revenus faibles ou modestes les moyens de constituer la garantie locative aux conditions fixées par le Gouvernement. Cette aide peut [4 notamment]4 revêtir la forme d'un [4 crédit]4 sans intérêt, d'une caution ou encore d'un fonds mutuelliste;

6° promouvoir l'expérimentation et la réflexion dans ces domaines et proposer au Gouvernement des politiques nouvelles.

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

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

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

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

[5 ...]5

(1)<ORD 2022-02-10/17, art. 7, 013; En vigueur : 24-03-2022>

(2)<ORD 2022-02-10/17, art. 8, 013; En vigueur : 24-03-2022>

(3)<ORD 2022-02-10/17, art. 9, 013; En vigueur : 24-03-2022>

(4)<ORD 2022-02-10/17, art. 10, 013; En vigueur : 24-03-2022>

(5)<ORD 2022-02-10/17, art. 11, 013; En vigueur : 24-03-2022>

[Section 3.](#) - Contrat de gestion

[Art. 113.](#) Le Fonds exerce ses missions selon les priorités et orientations définies dans le contrat de gestion qu'il conclut avec le Gouvernement pour une durée de cinq ans. A défaut de contrat de gestion, et après consultation du Fonds, le Gouvernement fixe les conditions particulières d'exécution de l'article 114 pour la durée d'un exercice budgétaire.

Le contrat de gestion est communiqué par le Gouvernement au Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale préalablement à son entrée en vigueur.

[Art. 114.](#) Le contrat de gestion règle dans le cadre des ordonnances et arrêtés qui régissent le financement et

les activités du Fonds :

- 1° les objectifs assignés aux parties;
- 2° les délais de réalisation de ces objectifs;
- 3° les moyens à mettre en 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;
- 7° les objectifs d'accessibilité et d'adaptabilité des bâtiments et logements aux personnes handicapées.

[Art. 115.](#) Un rapport annuel d'évaluation de l'exécution du contrat de gestion est établi par le Fonds et soumis au Gouvernement, après avis du/des commissaire(s) de Gouvernement visé(s) à l'article 118 du présent code.

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

[Section 4.](#) - Financement

[Art. 116.](#) § 1er. Le Fonds peut être autorisé par le Gouvernement à contracter des emprunts garantis par la Région, dans les limites budgétaires fixées par le Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale. La garantie couvre également les opérations de gestion financière afférentes à ces emprunts.

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

§ 2. Dans les limites des crédits inscrits au budget régional et moyennant le respect de l'article 114, le Gouvernement subventionne les activités du Fonds, notamment par la couverture des pertes sur intérêts des emprunts qu'il contracte et par des dotations en capital.

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

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

[Art. 117.](#) § 1er. La Région consent au Fonds une avance récupérable sans intérêt destinée à permettre l'octroi d'une aide à la constitution d'une garantie locative.

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

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

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

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

§ 4. Le Fonds peut déléguer, par convention approuvée par le Gouvernement, soit à la commune, soit au C.P.A.S. d'une commune située sur le territoire de la Région, soit à des associations oeuvrant 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 oeuvrant à l'insertion par le logement, sont effectuées à titre gracieux.

§ 5. Chaque année, le Fonds remet au Gouvernement un rapport complet relatif à l'emploi du montant perçu sous forme d'avance. Le Gouvernement transmet ce rapport au Parlement dans les trente jours de sa réception.

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

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

§ 8. Le Gouvernement arrête les conditions d'accès ainsi que les modalités d'octroi des crédits et cautionnements destinés à la constitution de la garantie locative ainsi que les conditions de remboursement des crédits par les bénéficiaires ou des sommes payées à titre de caution par le Fonds. Les crédits ou cautionnements destinés à la garantie locative sont consentis sans frais pour les bénéficiaires.

[Section 5.](#) - Contrôle

[Art. 118.](#) § 1er. 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.

[Art. 119.](#) Sauf si elles font l'objet de dispositions propres au Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, les dispositions des lois et arrêtés concernant le Fonds du Logement de la Ligue des Familles nombreuses de Belgique et le Fonds du Logement des Familles de Bruxelles-Capitale sont d'application pour le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

[CHAPITRE VII.](#) - Les agences immobilières sociales

[Art. 120.](#) § 1er. Pour réaliser ses objectifs, consistant à permettre l'accès au logement locatif aux personnes en difficulté à cet égard, l'agence immobilière sociale maintient, réintroduit ou crée dans le circuit locatif un maximum de logements des secteurs privé et public. Pour ces derniers, le Gouvernement fixe une proportion maximale.

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

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

L'agence immobilière sociale pourra également acquérir des immeubles destinés aux logements

[¹ Le Gouvernement fixe les mentions obligatoires dans les contrats de gestion et les contrats de location que l'agence immobilière sociale conclut avec les concédants ainsi que les mentions obligatoires pour les contrats de location ou de sous-location que l'agence immobilière sociale conclut avec les locataires. Par ailleurs, il établit un modèle de convention d'occupation qui unit l'occupant du logement de transit à l'agence immobilière sociale.

L'article 224/2 s'applique à tous les contrats de gestion et de location que l'agence immobilière sociale conclut avec les concédants et les locataires.]¹

§ 3. Les logements mis en location par l'agence immobilière sociale doivent être situés en Région de Bruxelles-Capitale et doivent répondre aux exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements telles qu'arrêtées en vertu de l'article 4.

§ 4. L'agence immobilière sociale assure le cas échéant un accompagnement social spécifiquement en rapport avec la location d'un logement. Cet accompagnement social peut se faire en partenariat avec un C.P.A.S. ou une association agréée pour l'aide aux logements ou l'accompagnement social. Un tel partenariat est obligatoire si l'agence sociale ne compte pas en son sein un travailleur social, titulaire d'un diplôme de master ou bachelor délivré par une université ou un établissement d'enseignement supérieur (après au moins 3 années d'études), ou une autre formation agréée et équivalente.

(1) <ORD 2023-12-22/30, art. 31, 018; En vigueur : 13-01-2024>

[Art. 121.](#) § 1er. L'immeuble ou partie d'immeuble dont la prise en gestion est envisagée doit être mis à la disposition de l'agence immobilière sociale par mandat de gestion ou par bail d'une durée minimale de :

1° soit, trois ans en cas de gestion ou de location uniquement;

2° soit, neuf ans en cas de nécessité de travaux de rénovation importants.

§ 2. Lorsqu'un contrat de gestion visé à l'article 120, § 2, alinéa 1er, a été conclu avec le titulaire d'un droit réel principal, l'agence immobilière sociale est subrogée au titulaire d'un droit réel principal dans ses droits à la récupération de toute somme due par le ménage, ainsi que dans ses droits à exiger la réalisation du bail, tels que prévus par le Code civil.

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

Art. 122. Le montant du loyer payé par le ménage à l'agence immobilière sociale est fixé conformément à la réglementation organisant les agences immobilières sociales, sans qu'il puisse être supérieur au montant versé par l'agence immobilière sociale au titulaire d'un droit réel principal.

Art. 123. § 1er. Dans les limites du crédit budgétaire et si les conditions fixées par le Gouvernement sont réunies, celui-ci accorde aux agences immobilières sociales agréées des subventions annuelles destinées à :

- 1° intervenir dans le coût des travaux de rafraîchissement, dont le Gouvernement détermine la nature et l'importance desdits travaux de rénovation;
- 2° intervenir notamment dans la prise en charge des pertes résultant de l'inoccupation temporaire du logement, des dégâts locatifs, et des créances est déclarées irrécouvrables, conformément aux conditions fixées par le Gouvernement;
- 3° intervenir dans les frais de fonctionnement et de personnel, en ce compris les provisions ou fonds affectés pour risques et charges locatifs, et pour passif social.

§ 2. Sans préjudice du § 1er, pour les ménages qui ne disposent pas de revenus supérieurs aux revenus d'admission du logement social, et si les conditions fixées par le Gouvernement sont réunies, celui-ci accorde des subventions destinées à :

- 1° intervenir dans le déficit constitué par la différence entre le loyer dû au bailleur et le montant que le ménage peut consacrer à se loger;
- 2° intervenir dans les frais d'accompagnement social des ménages locataires, tel que visé à l'article 120, § 4.

Art. 124. § 1er. 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 [¹ du Code des sociétés et des associations]¹;
- 2° avoir pour mission de permettre l'accès au logement à des personnes en difficulté à cet égard;
- 3° [² ...]²;
- 4° affecter à l'exécution de ses missions, éventuellement par l'apport des associés ou via une convention avec une personne morale ou physique non-membre de l'association, un personnel minimal constitué au moins d'un gestionnaire diplômé. Lorsque l'accompagnement social est assuré par l'agence immobilière sociale elle-même, elle doit en outre disposer d'un travailleur social diplômé, ainsi que, en cas d'accomplissement de travaux de rénovation, d'un technicien en bâtiment;
- 5° s'engager à soumettre au Gouvernement un rapport d'activité annuel, un rapport financier [² annuel]² et un rapport d'attribution des logements, et à communiquer ces documents, à leur demande, aux partenaires publics visés au 3° ;
- 6° compter parmi ses organes de gestion un conseil d'administration comprenant au moins un représentant avec voix délibérative de chaque associé public, pour autant qu'il en ait fait la demande, et un représentant, avec voix consultative, du Gouvernement. Le conseil d'administration peut également compter un représentant des propriétaires, ainsi qu'un représentant des locataires, tous deux avec voix consultative;
- 7° ne pas présenter, en son sein, dans les fonctions de président, d'administrateur de directeur ou de mandataire, des personnes non réhabilitées ayant encouru une peine d'emprisonnement d'au moins un mois, même avec sursis, pour une infraction prévue par l'arrêté royal n° 22 du 24 octobre 1934 relatif à l'interdiction judiciaire faite à certains condamnés et faillis d'exercer certaines fonctions, professions ou activités;
- 8° se conformer au Chapitre IV du Titre III, à l'exception des articles 24, 25, 28bis et 33;
- 9° [³ ...]³

§ 2. Le Gouvernement peut limiter le nombre d'agences immobilières sociales agréées.

(1)<ORD 2023-12-22/30, art. 32, 018; En vigueur : 13-01-2024>

(2)<ORD 2023-12-22/30, art. 34, 018; En vigueur : 13-01-2024>

(3)<ORD 2023-12-22/30, art. 32, 018; En vigueur : 13-01-2024>

Art. 125. § 1er. Pour pouvoir bénéficier d'un logement géré par l'agence immobilière sociale :

- 1° le ménage ne peut disposer de revenus supérieurs aux revenus fixés en fonction de l'article 2, § 2, 2°.
Deux-tiers minimum des habitations gérées par l'agence immobilière sociale sont attribuées à des ménages disposant de revenus inférieurs ou égaux aux revenus d'admission fixés en fonction de l'article 2, § 2, 1° ;
- 2° aucun membre du ménage ne peut être plein propriétaire, emphytéote ou usufruitier d'un bien immeuble affecté au logement ou à un usage professionnel.

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

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

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

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

- 1° revenus : les revenus immobiliers et mobiliers nets et le montant net imposable des revenus professionnels avant toute déduction, majorés ou diminués des rentes alimentaires selon qu'elles sont reçues ou versées. Les

revenus visés sont établis sur la base du Code des impôts sur les revenus. Sont également considérés comme revenus, le montant du revenu d'intégration sociale et les allocations pour personne handicapée;

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

3° revenus d'admission du logement social : les revenus d'accès au logement social, tels que fixés en fonction de l'article 2, § 2, 1°.

(1)<ORD 2023-12-22/30, art. 36, 018; En vigueur : 13-01-2024>

[Art. 126.](#) § 1er. Le non-respect des conditions du présent Code entraîne le remboursement des subventions visées à l'article 123, conformément à l'article 94 de l'ordonnance organique du 23 février 2006 portant les dispositions applicables au budget, à la comptabilité et au contrôle.

Si le remboursement ne se fait pas volontairement et dans les délais, une contrainte peut être décernée par le fonctionnaire désigné à cette fin par le gouvernement. La contrainte est visée et rendue exécutoire par le fonctionnaire susmentionné.

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

[Art. 127.](#) Les logements faisant partie du patrimoine des SISP et du Fonds du Logement n'entrent pas dans le champ d'application du présent chapitre.

[Art. 128.](#) Le Gouvernement fixe les procédures d'agrément et de retrait d'agrément, y compris les procédures de recours.

[Article 128bis.](#) Les différentes agences immobilières sociales peuvent se regrouper au sein d'une fédération représentative, qui peut faire l'objet d'un agrément par le Gouvernement selon les modalités que celui-ci détermine.

[CHAPITRE VIII.](#) - Les sociétés de crédit social

[Art. 129.](#) § 1er. 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 § 1er. L'agrément de la Région est notamment subordonné au respect des conditions suivantes :

1° la société de crédit social a pour objet social principal l'octroi de crédits hypothécaires à des personnes physiques, et la gestion de ces crédits en nom propre ou pour compte d'organismes de placement en créances détenues majoritairement par des sociétés de crédit social;

2° les crédits hypothécaires sont accordés en vue de la construction, de l'achat, de la réhabilitation, de la restructuration, de l'adaptation ou de la conservation d'un premier logement destiné à l'occupation personnelle;

3° les crédits hypothécaires respectent les critères d'octroi fixés par le Gouvernement;

4° le taux d'intérêt des crédits hypothécaires est inférieur aux taux du marché pour des opérations similaires, définies selon les critères fixés par le Gouvernement;

5° la société de crédit social constitue, à la demande des bailleurs de fonds successifs, des garanties adéquates en leur faveur et leur fournit toutes informations nécessaires au sujet de leurs risques;

6° la société de crédit social respecte les indications de gestion fixées par le Gouvernement;

7° la mise en paiement du dividende n'excède pas les limites fixées par le Gouvernement;

8° toute modification du capital est soumise à l'approbation préalable du Gouvernement;

9° les sociétés de crédit social doivent avoir obtenu leur inscription auprès de l'Autorité des services et marchés financiers, conformément à la loi du 4 août 1992 relative au crédit hypothécaire et à la loi du 27 mars 1995 relative à l'intermédiaire en assurances et à la distribution d'assurances.

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

Le produit des sanctions financières alimente le Fonds commun d'assistance visé à l'article 132, § 1er.

§ 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.

[Art. 130.](#) § 1er. La société de crédit social est une société civile, qui prend la forme soit d'une société anonyme, soit d'une société coopérative.

Le [1 Code des sociétés et associations]1 lui est applicable, dans la mesure où il n'y est pas dérogé par le présent Code.

§ 2. Les actions sont nominatives.

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

crédit social.

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

(1)<ORD 2023-12-22/30, art. 10, 018; En vigueur : 13-01-2024>

[Art. 131.](#) § 1er. 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.

[Art. 132.](#) § 1er. 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 paritairément de représentants de la Région et de représentants des sociétés de crédit social.

[CHAPITRE IX.](#) - La Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale

[Art. 133.](#) La Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale est compétente en matière de logement, conformément aux dispositions de l'ordonnance du 20 mai 1999 relative à la SDRB.

[CHAPITRE X.](#) - Les associations

[Art. 134.](#) Des associations, dotées de la personnalité juridique et ayant pour objet social la défense du droit au logement, sont compétentes pour remplir des missions telles que fixées au présent Code.

Ces associations sont celles qui sont agréées par le Gouvernement conformément aux dispositions du présent Code, celles qui oeuvrent à l'insertion par le logement en vertu de l'article 187 du présent Code et celles qui oeuvrent à l'amélioration du logement, de l'habitat et à un programme de développement local intégré en matière de rénovation urbaine durable en vertu de l'article 189 du présent Code.

[CHAPITRE XI.](#) [¹ - Community land trust (CLT)]¹

(1)<Inséré par ORD 2022-02-10/17, art. 12, 013; En vigueur : 24-03-2022>

[Art. 134/1.](#) [¹ - Forme et missions

§ 1er. Un CLT est une organisation sans but lucratif qui a vocation à acquérir et gérer des biens immeubles bâtis ou non bâtis dans la Région de Bruxelles-Capitale en vue de créer aussi bien des habitations accessibles pour les ménages à bas revenus que des équipements d'intérêt collectif, entre autres.

Le CLT favorise dans ses projets et dans son mode de fonctionnement l'implication citoyenne et le partenariat entre monde associatif, citoyen et pouvoirs publics.

Le CLT est agréé par le Gouvernement aux conditions et modalités qu'il détermine et agit dans le cadre de la politique sociale du logement développée par la Région pour autant qu'il respecte les conditions de revenus, de loyer et de prix de vente maximum fixées par le Gouvernement.

§ 2. Le CLT agréé exerce ses missions selon les finalités définies dans un contrat de gestion conclu entre lui et le Gouvernement.

§ 3. Le Gouvernement définit les missions et les règles de fonctionnement des CLT agréés.]¹

(1)<Inséré par ORD 2022-02-10/17, art. 13, 013; En vigueur : 24-03-2022>

[Art. 134/2.](#) [¹ - Fonctionnement

§ 1er. Le CLT repose sur une structuration originale de la propriété immobilière en ce qu'il dissocie la propriété du foncier de celle du bâti.

Le CLT reste propriétaire des terrains mais transfère la propriété des bâtiments aux ménages acquéreurs via des droits réels démembres.

Les acquéreurs souscrivent à des obligations déterminées par le Gouvernement. Ils acceptent notamment des

conditions d'occupation et d'entretien ainsi que des règles de transmission spécifiques conformes aux objectifs du CLT.

§ 2. Pour pouvoir prétendre à l'acquisition d'un logement produit par un CLT, les candidats acquéreurs doivent satisfaire à un ensemble de conditions fixées par le Gouvernement.

Les candidats acquéreurs sont classés en fonction de leurs revenus selon les catégories définies par le Gouvernement.

Chaque CLT tient un registre reprenant, dans l'ordre chronologique de l'introduction des demandes, la liste des candidats acquéreurs.

Le prix de vente maximum d'un bien immeuble cédé par un CLT est déterminé par le Gouvernement en fonction des revenus des acquéreurs, de sorte que le bien reste toujours accessible aux ménages à bas revenus, et ne peut dépasser le prix de revient du logement, déduction faite de la valeur du terrain.

§ 3. Le Gouvernement détermine les règles de revente des bâtiments, dont les conditions de revenus des acquéreurs qui doivent permettre que ceux-ci restent toujours accessibles aux ménages à bas revenus.]¹

(1)<Inséré par ORD 2022-02-10/17, art. 14, 013; En vigueur : 24-03-2022>

[Art. 134/3.](#) [¹ - Modalités de financement

§ 1er. Dans les limites des moyens budgétaires disponibles et selon les modalités fixées par le Gouvernement, celui-ci accorde aux CLT agréés pour chacun de leur projet un subside destiné à couvrir partiellement le coût de celui-ci, plus spécifiquement les frais d'acquisition, de construction et de réhabilitation d'immeuble.

§ 2. Dans les limites des moyens budgétaires disponibles et selon les modalités fixées par le Gouvernement, celui-ci accorde aux CLT agréés un subside annuel de fonctionnement pour couvrir leurs frais de fonctionnement.

§ 3. Dans les limites des moyens budgétaires disponibles et selon les modalités fixées par le Gouvernement, celui-ci peut accorder sur demande motivée d'un CLT agréé une subvention complémentaire.]¹

(1)<Inséré par ORD 2022-02-10/17, art. 15, 013; En vigueur : 24-03-2022>

[TITRE V.](#) - DE LA TUTELLE ET DES MODES DE CONTROLE

[Art. 135.](#) Dans les conditions fixées par le Gouvernement, et sans préjudice de l'ordonnance du 14 mai 1998 organisant la tutelle administrative sur les communes de la Région de Bruxelles-Capitale, ainsi que des articles 108 à 113 de la loi du 8 juillet 1976 organique des centres publics d'action sociale, telle que modifiée par l'ordonnance du 3 juin 2003, dans tous les cas où les autorités communales sont compétentes pour prendre des mesures ou des actes édictés par le présent Code, le Gouvernement exerce une tutelle de substitution à l'égard de ces actes en cas de défaillance dans le chef des autorités communales, après deux avertissements consécutifs, transmis par lettre recommandée avec accusé de réception, à l'autorité défaillante.

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

[Art. 136.](#) Les organismes compétents en matière de logement exercent leur mission conformément aux dispositions du présent Code et sous le contrôle du Gouvernement.

[¹ Sans préjudice des dispositions du titre VIII, les organismes visés à l'alinéa 1er mettent à disposition des bénéficiaires visés par le présent Code des aides adaptées à la rénovation énergétique du bâti sous forme de prêts à tempérament ou de prêts hypothécaires ou toute autre forme de prêts innovants, tels que des prêts hypothécaires remboursables sur des durées correspondant au retour financier de la rénovation envisagée ou des prêts pour la rénovation énergétique remboursables lors de la mutation.]¹

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

(1)<ORD 2024-03-07/16, art. 78, 024; En vigueur : 01-04-2024>

[Art. 137.](#) Pour les organismes compétents en matière de logement dans lesquels la présence d'un commissaire du Gouvernement n'est pas assurée, le Gouvernement peut déléguer l'exercice du contrôle visé à l'article 136 à la SLRB, pour autant qu'il ne s'agisse pas d'un contrôle exercé à l'égard de cette dernière.

[TITRE VI.](#) [¹ Du logement social, modéré et moyen mis en location par la SLRB et les SISP]¹

(1)<ORD 2023-12-22/30, art. 37, 018; En vigueur : 13-01-2024>

[Art. 138.](#)[¹ Les dispositions du présent titre s'appliquent aux SISP et aux logements sociaux, modérés et moyens qu'elles mettent en location en vertu des articles 2, § 2, 1° à 3°, du présent Code.]¹

(1)<ORD 2023-12-22/30, art. 38, 018; En vigueur : 13-01-2024>

[Art. 139.](#)

<Abrogé par ORD 2023-12-22/30, art. 39, 018; En vigueur : 13-01-2024>

[Art. 140.](#) Sur avis de la SLRB, le Gouvernement détermine dans le respect du présent chapitre et, au besoin, en dérogeant aux dispositions [1 du Titre XI du présent Code]1:

1° le mécanisme de calcul de la valeur des immeubles;

2° le mécanisme de calcul des loyers applicables aux locataires des SISP et, le cas échéant, à ceux de la SLRB, en ce compris les modalités de déplafonnement;

3° [1 les conditions d'inscription des candidats locataires et la procédure à suivre pour l'introduction et le traitement des demandes de logement]1

4° les conditions d'admission des locataires et parmi celles-ci, les priorités spéciales dont bénéficient[1 certains candidats locataires]1;

5° le taux et les conditions d'octroi des remises de loyer à accorder aux locataires, notamment aux chefs de familles nombreuses ou dans le cadre d'une convention de réhabilitation;

6° les clauses des baux relatives :

a) à la durée du bail et aux conditions de résiliation anticipée;

b) à la nature et au mode de calcul des redevances et charges;

c) au mode de constitution et de libération de la garantie;

d) à la procédure d'entrée et de sorties des lieux;

e) aux obligations respectives des parties, notamment quant à l'entretien du bien et au paiement du loyer;

f) aux sanctions;

7° les conditions relatives à la mutation des locataires entre les différents types de logements offerts.

Une mutation est indiquée lorsqu'il y a une chambre excédentaire par rapport au nombre de chambres prévu dans la définition du logement adapté. Si le ménage refuse le logement adapté à sa nouvelle composition (de confort semblable et situé dans le même commune ou dans un rayon de 5 kilomètres) que la société de logement peut lui proposer, dans la mesure de ses disponibilités, il pourra être mis fin au bail moyennant préavis de 6 mois (prenant cours le premier jour du mois suivant celui au cours duquel il a été notifié), pour autant que le nouveau loyer ne soit pas supérieur de plus de 15 % à l'ancien loyer.

Si le ménage occupe un logement suradapté et refuse le logement adapté à sa nouvelle composition (de confort semblable et situé dans le même commune ou dans un rayon de 5 kilomètres) que la société de logement doit lui proposer, dans la mesure de ses disponibilités, il sera mis fin au bail moyennant préavis de 6 mois (prenant cours le premier jour du mois suivant celui au cours duquel il a été notifié), pour autant que le nouveau loyer ne soit pas supérieur de plus de 15 % à l'ancien loyer.

En cas de litige, les voies de recours ordinaires s'appliquent.

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

Si les personnes ainsi mutées sont âgées d'au moins de soixante-cinq ans ou sont handicapées, elles disposent d'une priorité pour l'attribution des logements nouvellement construits au sein de leur SISP.

La SISP communique à la SLRB un plan annuel de mutation;

8° les conditions relatives à la salubrité, à l'inspection, à la jouissance personnelle de l'immeuble ou de la partie d'immeuble donnée en location;

9° les précautions à prendre contre la spéculation.

(1)<ORD 2023-12-22/30, art. 42, 018; En vigueur : 13-01-2024>

(1)<ORD 2023-12-22/30, art. 41, 018; En vigueur : 13-01-2024>

(1)<ORD 2023-12-22/30, art. 40, 018; En vigueur : 13-01-2024>

[Art. 141.](#)[1 Sur avis de la SLRB, le Gouvernement établit des contrats de bail types.]1

(1)<ORD 2023-12-22/30, art. 43, 018; En vigueur : 13-01-2024>

[Art. 142.](#) § 1er. [1 ...]1 Ces contrats-types de bail arrêtés par le Gouvernement sont des baux de neuf ans pour les locataires dont le bail prend effet au 1er 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 [2 SISP]2 vérifient la situation du ménage tant en ce qui concerne ses revenus que sa composition :

1° si les revenus du ménage dépassent 150 % des revenus d'admission durant les deux dernières années, il sera mis fin au bail moyennant préavis de 6 mois; dans le cas contraire, le bail se prolonge automatiquement pour une période de trois ans. Si, au cours du préavis, ses revenus devaient retomber sous ce plafond de 150 % en conséquence d'une décision ou d'un événement prévisible ou imprévisible, indépendant de la volonté du locataire, ce dernier peut saisir en urgence la SLRB, suivant des modalités à déterminer par le Gouvernement;

2° si le ménage occupe un logement suradapté et refuse le logement adapté à sa nouvelle composition (de confort semblable et situé dans le même commune ou dans un rayon de 5 kilomètres) que la société de logement a l'obligation de lui proposer dans la mesure des disponibilités, il sera mis fin au bail moyennant préavis de 6 mois, pour autant que le nouveau loyer ne soit pas supérieur de plus de 15 % à l'ancien loyer; dans le cas contraire, le contrat existant prendra fin (moyennant préavis de 3 mois) et un nouveau contrat sera conclu pour une période de trois ans.

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

Le Gouvernement est chargé de mettre en place, avant l'expiration des premiers baux à durée déterminée conclus à partir du 1er 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, [3] du bail de neuf ans ou de l'expiration du terme de chaque prolongation de trois ans]3 sont devenues handicapées entre-temps se voient proposer un bail d'une durée indéterminée.

Il est mis un terme, moyennant préavis de six mois, au contrat à durée indéterminée des personnes dont le statut de handicapé viendrait à prendre fin à partir du 1er 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 1er 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 [4 changement de logement]4 restent également soumis à un contrat-type de bail d'une durée indéterminée, pourvu que leur bail initial ait pris effet avant le 1er janvier 2013.

Si les locataires dont le bail initial a pris effet le 1er janvier 2013 ou postérieurement concluent un nouveau bail à la suite d'une [4 changement de logement]4, la durée de ce dernier ne pourra pas, cumulée avec celle du bail précédent, excéder neuf ans ou trois ans selon que la [4 changement de logement]4 prend place à l'intérieur du premier bail ou non.

(1)<ORD 2023-12-22/30, art. 44, 018; En vigueur : 13-01-2024>

(2)<ORD 2023-12-22/30, art. 45, 018; En vigueur : 13-01-2024>

(3)<ORD 2023-12-22/30, art. 46, 018; En vigueur : 13-01-2024>

(4)<ORD 2023-12-22/30, art. 48, 018; En vigueur : 13-01-2024>

Art. 143. § 1er. Les locataires[1 d'un logement social]1 dont les revenus sont supérieurs au revenu d'admission versent une cotisation mensuelle de solidarité. En cas de non-respect de l'obligation de cotiser, le bail prend fin, moyennant la notification d'un préavis de six mois.

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

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

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

Le montant de la cotisation ainsi obtenu est revu annuellement en fonction de la valeur actualisée du logement au [1 1er janvier de l'exercice]1.

§ 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 [2 à un montant au 1er janvier 2023 de 77.542,50 euros,]2, 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.

[2 Le montant dont question à l'alinéa 1er est lié à l'indice santé. Il est adapté chaque année au 1er janvier en fonction de la hausse ou de la baisse exprimée en pour cent de l'indice santé du mois d'août de l'année qui précède la révision par rapport à l'indice santé du mois d'août de l'année précédente.]2

[2 ...]2

§ 5. Les SISF 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 SISF visés aux articles 47 et 48, affecter ce produit à la réalisation d'opérations de rénovation ou de construction qu'elle détermine.

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

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

(1)<ORD 2023-12-22/30, art. 49, 018; En vigueur : 13-01-2024>

(2)<ORD 2023-12-22/30, art. 51, 018; En vigueur : 01-01-2024>

[Art. 144.](#) Lorsqu'il le demande, chaque candidat locataire d'un [¹ modéré ou moyen]¹ logement social est également inscrit, par la SISP où il s'inscrit, [¹ choisies par lui]¹ autres SISP susceptibles de répondre à sa demande.

Le Gouvernement fixe [² la procédure d'inscription, en ce compris]² les modalités de cette inscription multiple.

[³ L'inscription d'un candidat locataire dans le registre est effectuée par la SISP auprès de laquelle celui-ci a introduit son formulaire d'inscription. L'ensemble des registres de candidats locataires des SISP sont regroupés au sein d'une Base de Données Régionale gérée par la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, afin de favoriser le transfert d'informations entre les SISP.

Par traitement des données à caractère personnel reprises dans la Base de Données Régionale, il faut entendre la gestion et contrôle des demandes d'inscriptions et d'attributions de logements ainsi que les échanges de données avec des institutions publiques dans le cadre de la politique sociale du logement.

La finalité des traitements de données à caractère personnel prévus dans le cadre du présent Code et ses arrêtés d'exécution est de garantir le droit à un logement décent consacré dans l'article 23 de la Constitution et de permettre:

- 1° l'identification des candidats locataires;
- 2° Le contrôle du respect des conditions d'admission et des titres de priorité;
- 3° le contrôle du respect des autres dispositions relatives à l'inscription et à l'attribution de logements;
- 4° la gestion et le traitement des demandes d'inscription;
- 5° le transfert d'informations entre les SISP concernées par une candidature pour éviter des démarches multiples pour les candidats-locataires et les doubles inscriptions;
- 6° la gestion des attributions;
- 7° l'information des personnes concernées par rapport à leurs droits et devoirs;
- 8° la participation à la gestion et au contrôle des mesures sociales qui s'inscrivent dans la politique sociale du logement sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale;
- 9° la réalisation de statistiques anonymisées.

Les catégories de données à caractère personnel qui ne sont traitées que si elles sont nécessaires pour atteindre les finalités visées, ainsi que les catégories de personnes concernées, sont les suivantes:

- 1° l'identité et les coordonnées de contact, le lieu de résidence principale, des candidats locataires ainsi que l'identité des autres personnes qui sont reprises dans la demande;
- 2° le sexe, la date de naissance, l'état civil des candidats-locataires et des autres personnes qui sont reprises dans la demande et le lien de parenté éventuel entre toutes ces personnes;
- 3° le numéro de registre national des candidats locataires, et des membres faisant partie de la demande ainsi que la mention du registre dans lequel ils sont inscrits;
- 4° la composition de ménage des candidats locataires;
- 5° les revenus des candidats locataires et des membres faisant partie de la demande n'ayant pas la qualité d'enfants à charge;
- 6° les informations relatives aux biens immobiliers éventuels des candidats locataires et des membres faisant partie de la demande;
- 7° l'information relative à la reconnaissance d'un handicap éventuel des candidats locataires et des membres faisant partie de la demande ainsi que les informations nécessaires à l'attribution d'un logement spécifique pour les personnes ayant une reconnaissance de handicap le nécessitant;
- 8° les informations relatives à la perception des allocations familiales pour des enfants faisant partie du ménage;
- 9° les informations relatives à un éventuel contentieux avec des candidats-locataires qui ont déjà été locataires d'un logement géré par une SISP ou par la SLRB;
- 10° les informations relatives à des situations qui ouvrent le droit à l'obtention de titres de priorité;
- 11° toute autre information qui s'avérerait nécessaire en fonction des évolutions de la politique du logement en Région de Bruxelles-Capitale pour atteindre une des finalités visées et qui serait déterminée par le Gouvernement.

Les données à caractère personnel relatives aux candidats locataires sont conservées par les SISP concernées et la SLRB, pendant la durée nécessaire à l'examen de leur candidature et à l'attribution d'un logement, ainsi que, le cas échéant, le temps nécessaire pour la gestion du contentieux y relatif et pour la gestion de toute demande de renonciation à une radiation.

Les SISP concernées et la SLRB sont, en application de l'article 4, 7) du RGPD, les responsables conjoints des données à caractère personnel des candidats locataires.

Le Gouvernement détermine les modalités de gestion des registres des SISP et de la Base de Données Régionale, en ce compris la gestion informatisée de ceux-ci.

La SLRB est autorisée à transmettre à des institutions publiques les données reprises dans la Base de Données Régionale dans le respect des dispositions relatives au traitement des données à caractère personnel qui sont nécessaires pour toute finalité qui s'inscrit dans la politique sociale du logement sur le territoire de la Région de

Bruxelles-Capitale. Le Gouvernement détermine pour chaque finalité les institutions publiques concernées ainsi que parmi les catégories de données reprises à l'alinéa 6 du présent article celles qui sont nécessaires au vu de la finalité.]³

(1)<ORD 2023-12-22/30, art. 52, 018; En vigueur : 13-01-2024>

(2)<ORD 2023-12-22/30, art. 53, 018; En vigueur : 13-01-2024>

(3)<ORD 2023-12-22/30, art. 54, 018; En vigueur : 13-01-2024>

TITRE VII. - DU LOGEMENT MOYEN

Section 1re. - Définition

Art. 145. Conformément à l'article 2, 24°, est considéré comme logement moyen, le bien immeuble d'habitation principale donné en location, cédé ou vendu, dans les conditions fixées par le présent Code, à un ménage dont l'ensemble des revenus n'excède pas un certain montant fixé par le Gouvernement. Au sens du présent article, on entend par :

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

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

Section 2. - Modes d'intervention

Art. 146. § 1er. Dans les conditions fixées par le Gouvernement, une personne de droit public peut conclure avec un ménage répondant aux conditions d'accès au logement moyen une vente de gré à gré ou la constitution d'un autre droit réel principal portant sur un terrain ou sur une habitation en vue de permettre à ce ménage de fixer sa résidence principale dans ce logement pour une durée minimale de dix ans.

Le prix ou le canon, fixé sur la base d'une estimation, réalisée par [¹ le receveur du bureau compétent de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale]¹ ou par un comité d'acquisition d'immeubles, peut être diminué par rapport à celle-ci, à concurrence d'un pourcentage déterminé par le propriétaire.

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

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

Dans les conditions fixées par le Gouvernement et dans les limites des crédits au budget, le ménage bénéficiaire peut obtenir une aide régionale telle que visée par l'article 162 du présent Code.

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

(1)<ORD 2018-03-01/09, art. 7, 005; En vigueur : 01-01-2018>

Art. 147. Dans les conditions fixées par le Gouvernement, une personne de droit public peut également conclure une vente de gré à gré ou la constitution d'un autre droit réel principal sur un ou des habitations leur appartenant nécessitant rénovation, avec un promoteur immobilier, à charge pour ce dernier de construire, de reconstruire ou de rénover du logement qu'il doit céder, vendre ou louer aux conditions du logement moyen.

Le prix ou le canon, fixé sur base d'une estimation, réalisée par [¹ le receveur du bureau compétent de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale]¹ ou par un comité d'acquisition d'immeubles, peut être diminué par rapport à celle-ci, à concurrence d'un pourcentage déterminée par le propriétaire.

Le pourcentage de réduction consenti est fixé par immeuble à rénover ou par terrain et doit être identique pour chaque logement de l'immeuble à rénover ou pour chaque lot d'un même lotissement. Il est fixé par l'autorité habilitée à prendre la décision de vente ou de constitution d'un autre droit réel principal.

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

(1)<ORD 2018-03-01/09, art. 8, 005; En vigueur : 01-01-2018>

Section 3. - Bénéficiaires

Art. 148. Pour bénéficier des dispositions visées par le présent titre, le ménage doit remplir les conditions suivantes :

1° ne pas bénéficier de revenus excédant une somme déterminée par le Gouvernement;

2° ne pas jouir au moment de la passation de l'acte de la pleine propriété d'un bien immeuble.

Section 4. - Procédures

Sous-section 1re. - Conditions imposées aux personnes physiques

[Art. 149.](#) § 1er. Pour bénéficier des dispositions visées à l'article 146, § 1er, du présent Code, les ménages répondant aux conditions de l'article 148 doivent s'engager à construire ou à rénover un seul logement destiné à leur occupation personnelle et à, sauf cas de force majeure :

- 1° introduire la demande de permis d'urbanisme nécessaire au plus tard six mois après l'acquisition du terrain;
- 2° commencer les travaux dans les six mois de l'obtention du permis d'urbanisme nécessaire;
- 3° occuper personnellement le bien construit ou rénové, pendant dix ans et s'y domicilier dans les trois mois suivant l'ouverture des compteurs d'énergie.

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

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

[Art. 150.](#) Pour bénéficier des dispositions visées à l'article 146, § 2, du présent Code, les ménages répondant aux conditions de l'article 148 doivent s'engager à ne pas donner le bien en sous-location et à avertir le bailleur de toute modification de leur situation patrimoniale susceptible de porter atteinte aux conditions requises pour pouvoir bénéficier du régime du logement moyen.

[Art. 151.](#) Le Gouvernement fixe la procédure à suivre pour introduire les demandes d'acquisition ou de location d'un logement moyen.

[Sous-section 2.](#) - Conditions imposées aux promoteurs immobiliers

[Art. 152.](#) § 1er. Pour bénéficier des dispositions visées à l'article 147, la commune passe un marché public de travaux sous la forme d'une promotion, conformément à l'article 9 de la loi du 24 décembre 1993 relative aux marchés public et à certains marchés de travaux, de fournitures et de service. Les promoteurs répondent à ce marché de promotion en établissant un dossier de base dont la composition est arrêtée par le Gouvernement et qui contiendra notamment une offre de prix de vente ferme des logements et un calendrier des réalisations.

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

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

[Art. 153.](#) Après l'obtention de l'accord visé à l'article 152, la personne de droit cédante peut décider de la conclusion de la convention, dont le contenu est arrêté par le Gouvernement, qui mentionnera au minimum les éléments suivants :

- 1° l'obligation pour le promoteur de construire ou faire construire, rénover ou faire rénover uniquement des biens susceptibles d'accueillir du logement moyen au sens du présent Code;
- 2° l'obligation pour le promoteur de respecter le calendrier des réalisations sur lequel le Gouvernement a marqué son accord;
- 3° l'obligation pour le promoteur de vendre le ou les logements au prix de vente autorisé par le Gouvernement, exclusivement à des ménages remplissant les conditions fixées par ou en vertu du présent titre;
- 4° l'obligation pour le promoteur de vendre le ou les logements ou constituer un autre droit réel principal au prix de vente autorisé par le Gouvernement, exclusivement à des ménages remplissant les conditions fixées par ou en vertu du présent titre.

[Art. 154.](#) Le contrat de vente ou de constitution d'un autre droit réel principal sera conclu sous la condition suspensive de l'obtention du ou des permis d'urbanisme nécessaires et, le cas échéant, du permis de lotir.

[Art. 155.](#) Le Gouvernement prend les mesures d'exécution nécessaire pour assurer le contrôle du respect des conditions fixées par ou en vertu du présent titre.

[Section 5.](#) - Sanctions

[Art. 156.](#) En cas de non-respect des dispositions prévues à l'article 148, la vente ou la cession en emphytéose conclue entre la personne de droit public et le ménage bénéficiaire fait l'objet d'une action soit en nullité, soit en dommages et intérêts.

L'autorité compétente doit introduire l'action en nullité ou en dommages et intérêts dans les six mois à partir de la prise de connaissance de cet acte par cette autorité et, au plus tard dans les six mois de la transcription de l'acte [¹ au bureau compétent de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale]¹.

(1) <ORD 2018-03-01/09, art. 13, 005; En vigueur : 01-01-2018>

[Art. 157.](#) § 1er. A moins qu'elle ne soit passée avec un pouvoir public ou une personne remplissant elle-même les conditions prévues aux articles 148 et 149, la location, la donation, la vente, la revente, la constitution

d'usufruit, de superficie, d'emphytéose ou la cession d'emphytéose conclue par le ménage bénéficiaire font l'objet d'une action soit en nullité, soit en dommages et intérêts.

L'autorité compétente doit introduire l'action en nullité ou en dommages et intérêts en cas de non-respect des conditions dont question à l'article 148, s'il s'agit d'une donation, vente, revente, constitution d'usufruit, de superficie, d'emphytéose ou la cession d'emphytéose dans les six mois à partir de la prise de connaissance de cet acte par cette autorité et, au plus tard dans les six mois de la transcription de [¹ l'acte au bureau compétent de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale]¹ ou, s'il s'agit d'une location, dans les six mois à partir de la prise de connaissance de cet acte par cette autorité, et au plus tard dans les six mois de l'enregistrement de la convention non [¹ transcrite au bureau compétent de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale]¹.

L'autorité compétente doit introduire l'action en nullité ou en dommages et intérêts en cas de non-respect des conditions dont question à l'article 149, dans les six mois à partir du moment où l'une de ces conditions n'est pas respectée.

§ 2. La Région dispose, dans les conditions fixées par le Gouvernement, d'un droit de préemption sur les logements moyens vendus par des ménages ou des promoteurs immobiliers, quel que soit le moment où cette vente intervient.

(1)<ORD 2018-03-01/09, art. 14, 005; En vigueur : 01-01-2018>

[Art. 158.](#) En cas de non-respect des obligations prévues à l'article 153, 1° et 2°, la vente ou la cession en emphytéose conclue entre la personne de droit public et le promoteur fait l'objet d'une action soit en nullité, soit en dommages et intérêts.

En cas de non-respect des obligations prévues à l'article 153, 3° et 4°, la vente conclue entre le promoteur et la personne physique bénéficiaire fait l'objet d'une action soit en nullité, soit en dommages et intérêts.

L'autorité compétente doit introduire l'action en nullité ou en dommages et intérêts :

- en cas de non-respect de la condition dont question à l'article 153, 1°, dans les six mois de la mise en demeure notifiée par l'autorité compétente.
- en cas de non-respect de la condition dont question à l'article 153, 2°, dans les six mois à partir du moment où le calendrier n'est pas respecté.
- en cas de non-respect des conditions dont question à l'article 153, 3° et 4°, dans les six mois à partir de la prise de connaissance par cette autorité de cet acte ne respectant pas les conditions et, au plus tard dans les six mois de la transcription de cet acte [¹ au bureau compétent de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale]¹.

(1)<ORD 2018-03-01/09, art. 15, 005; En vigueur : 01-01-2018>

[Art. 159.](#) § 1er. En cas de non-respect des dispositions prévues à l'article 146 de la présente ordonnance, la Région peut exiger le remboursement des aides allouées par ou en vertu du présent Code, en ce compris notamment la réduction du prix visée à l'article 146, § 1er, alinéa 2 et à l'article 147, alinéa 2 du présent Code. Le Gouvernement fixe les modalités de remboursement de ces aides. Si le remboursement ne se fait pas volontairement et dans les délais, une contrainte peut être décernée par le fonctionnaire désigné à cette fin par le Gouvernement. La contrainte est visée et rendue exécutoire par le fonctionnaire susmentionné.

§ 2. Suivant les modalités décidées par le Gouvernement, en cas de vente par le ménage ne respectant pas les dispositions prévues par le présent titre, le remboursement peut également consister en une ristourne à la personne de droit public concernée d'une fraction de la plus-value tirée de la revente.

[TITRE VIII.](#) - DES MOYENS D'ACTIONS

[CHAPITRE 1er.](#) - Des aides aux personnes physiques

[Section 1re.](#) - Des opérations subsidiaires

[Art. 160.](#) La Région peut accorder aux ménages, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, une aide à l'acquisition d'un bien immeuble.

[Art. 161.](#) La Région peut accorder aux ménages, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, une aide à la construction.

[Art. 162.](#) § 1er. La Région peut accorder aux ménages, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, une aide à la rénovation.

§ 2. La Région peut accorder aux ménages, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, une aide à la réhabilitation des logements inoccupés, liée à une prise en gestion du bien par une agence immobilière sociale.

[Art. 163.](#) La Région peut accorder aux ménages, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, une aide à l'embellissement des façades.

[Art. 164.](#) La Région peut accorder aux ménages, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, une aide à la démolition.

[Art. 165.](#) La Région peut accorder aux ménages, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, [¹ une allocation sous la forme d'une allocation de déménagement et d'une allocation de loyer]¹.

(1)<ORD 2023-12-22/30, art. 55, 018; En vigueur : 13-01-2024>

[Art. 165/1.](#) [¹ Les finalités des traitements de données à caractère personnel prévus en exécution de l'article 165 sont les suivantes:

1° garantir le droit à un logement décent consacré dans l'article 23 de la Constitution à des personnes quittant une situation de crise en se relogant dans un logement loué sur le marché privé et répondant à des critères objectifs d'octroi de l'allocation, en intervenant partiellement dans le prix du loyer ainsi que dans les frais de déménagement, en utilisant les données visées au § 2, 1°, 2°, 3°, 4°, 5°, 6°, 7°, 8°, 9°, 10°, 11°, 13° et 14° ;

2° déterminer si les demandeurs de l'allocation répondent aux conditions d'octroi de l'allocation en vue de statuer sur la demande d'allocation, en utilisant les données visées au § 2, 1°, 2°, 3°, 4°, 5°, 8°, 11°, 12°, 13°, 14°, 15°, 16° et 17° ;

3° déterminer le montant de l'allocation pour les demandeurs répondant à toutes les conditions d'octroi de l'allocation, en utilisant les données visées au § 2, 5°, 6°, 8° et 11° ;

4° contrôler si les conditions de bénéfice restent réunies pendant toute la durée de bénéfice de l'allocation en application des articles 92 à 95 de l'ordonnance organique du 23 février 2006 portant les dispositions applicables au budget, à la comptabilité et au contrôle, en utilisant les données visées au § 2, 2°, 3°, 4°, 5°, 9°, 11°, 12°, 13° et 14° ;

5° notifier le recouvrement des allocations indûment payées en application des articles 92 à 95 de l'ordonnance organique du 23 février 2006 portant les dispositions applicables au budget, à la comptabilité et au contrôle en vue de leur recouvrement, en utilisant les données visées au § 2, 1° et 2° ;

6° payer les allocations, en utilisant les données visées au § 2, 1°, 2° et 7° ;

7° infliger des amendes administratives en utilisant les données visées au § 2, 1° et 2° ;

8° gérer les droits d'accès, de rectification, le droit à l'effacement, de la limitation du traitement, l'obligation de la notification en cas de rectification ou d'effacement des données à caractères personnel ou de limitation du traitement et du droit d'opposition des personnes concernées en utilisant les données visées au § 2, 1°, 2° et 3°.

§ 2. Afin d'atteindre les finalités visées au paragraphe 1er, les catégories suivantes de données à caractère personnel sont traitées:

1° les données d'identité civile;

2° les coordonnées de contact;

3° le numéro de registre national comme clé de recherche dans les bases de données des administrations tierces;

4° les données suivantes concernant le lieu de résidence principale: l'adresse, la date d'inscription à l'adresse;

5° les données suivantes concernant les personnes faisant partie du ménage du demandeur ou du bénéficiaire de l'allocation: leur nom et prénom, la date d'inclusion dans le ménage, la date de naissance et le numéro d'identification du Registre national;

6° le nombre d'enfants majeurs de 25 ans ou moins faisant partie du ménage demandeur ou bénéficiaire de l'allocation qui ouvrent un droit aux allocations familiales;

7° le numéro de compte en banque;

8° les revenus imposables globalement et distinctement de tous les membres majeurs du ménage;

9° les données relatives aux biens immobiliers ou aux droits réels immobiliers éventuels dont disposent le bénéficiaire et les personnes faisant partie de son ménage;

10° le montant du loyer tel que mentionné dans le contrat de bail à sa date de conclusion;

11° les données concernant l'inscription sur la liste d'attente d'un logement social, y inclus la date d'inscription, le nombre de titres de priorité, le numéro de référence, la date de radiation, la date de déradiation;

12° les données concernant le type et la période de bénéfice d'une intervention accordée en application des articles 11, § 1er, 165, 166 ou 166bis du Code bruxellois du Logement dont le demandeur, le bénéficiaire ou une personne de son ménage bénéficie;

13° les données d'identification du bailleur du logement pris en location, en vue de déterminer si le logement pris en location appartient à un parent ou allié jusqu'au deuxième degré du demandeur ou du bénéficiaire, ou d'un des membres de son ménage;

14° les données d'identification du bailleur du logement pris en location en vue de déterminer si le logement est géré par une société immobilière de service public ou par une agence immobilière sociale et en vue de déterminer le type de contrat liant locataire et bailleur;

15° les données attestant que le demandeur a bénéficié, dans les six mois qui précèdent l'introduction de sa demande, d'une prime d'installation octroyée par un CPAS de la Région de Bruxelles-Capitale en application de l'article 57bis de la loi du 8 juillet 1976 organique des centres publics d'action sociale, ou d'un accompagnement par une institution bruxelloise agréée pour l'assistance aux sans-abri;

16° les données attestant que le demandeur a séjourné, dans les six mois qui précèdent l'introduction de sa demande, dans un foyer d'hébergement agréé pour personnes victimes de violences intrafamiliales ou qui attestent que le demandeur a bénéficié du suivi d'un service agréé pour l'accompagnement de personnes victimes de violences intrafamiliales ou pour l'accompagnement de mineurs en difficulté ou en danger;

17° les données attestant que le demandeur a, dans les six mois qui précèdent l'introduction de sa demande, été locataire domicilié dans un logement, situé en Région de Bruxelles-Capitale, frappé d'une interdiction à la location par l'Inspection Régionale du Logement en application de l'article 8 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 contenant le Code bruxellois du Logement ou à l'égard duquel un arrêté d'inhabilité a été pris par un bourgmestre d'une commune de la Région de Bruxelles-Capitale, en application de l'article 135, § 2 de la Nouvelle loi communale.

§ 3.

1° Les données visées au paragraphe 2 sont récoltées auprès des instances suivantes:

- les données visées au § 2, § 1er, 1°, 2°, 4°, 5° et 13° sont collectées auprès du Registre national, via l'intégrateur de services régional;
- les données visées au § 2, 6°, sont collectées auprès des organes régionaux en charge des allocations familiales;
- les données visées au § 2, 8°, 9°, 10°, 13° et 14° sont collectées auprès du Service Public Fédéral des Finances;
- les données visées au § 2, 11° et 14° sont collectées auprès de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale via l'intégrateur de services régional;
- les données visées au § 2, 2° 3°, 7°, 15°, 16° et 17° sont collectées auprès du demandeur ou bénéficiaire de l'allocation;

2° Nonobstant les dispositions au § 1er, 1° à 4°, les données visées au paragraphe 3 sont collectées auprès du demandeur ou bénéficiaire de l'allocation tant qu'elles ne peuvent être récoltées directement auprès des instances citées;

3° Les collectes de données visées dans le présent article seront cantonnées à un niveau de détail limité aux vérifications requises, avec, le cas échéant, le concours de l'intégrateur de services régional.

§ 4. Les catégories de personnes concernées auxquelles se rapportent les traitements prévus au paragraphe 2 de cet article sont:

- 1° les citoyens ayant introduit une demande d'allocation ainsi que les personnes faisant partie de leur ménage;
- 2° les bénéficiaires de l'allocation, ainsi que les personnes faisant partie de leur ménage;
- 3° les tiers qui interviennent, à la demande des demandeurs ou bénéficiaires ou sur instruction d'un tribunal, lors de la procédure de demande ou de bénéfice de l'allocation;
- 4° les parents ou alliés jusqu'au deuxième degré du demandeur ou du bénéficiaire de l'allocation loyer, ou d'un des membres de son ménage.

§ 5. Les données à caractère personnel relatives aux citoyens ayant introduit une demande d'allocation ainsi qu'aux membres de leur ménage, collectées pour le traitement de la demande d'allocation, sont conservées par Bruxelles Logement pendant cinq ans à partir de la décision de rejet de la demande d'allocation et, le cas échéant, de la fin de la procédure de recours.

Les données à caractère personnel relatives aux citoyens ayant bénéficié de l'allocation, ainsi qu'aux membres de leur ménage, collectées dans le cadre du traitement de la demande d'allocation, le paiement de l'allocation et le contrôle des conditions de bénéfice, sont conservées par Bruxelles Logement pendant cinq ans à partir de la fin de la période de bénéfice de l'allocation et, le cas échéant, de la fin de la procédure de recours.

Le fait qu'une allocation a été allouée au demandeur, et la durée de bénéfice de cette allocation sont conservés au moins jusqu'à l'abrogation ou l'annulation de l'arrêté sur la base duquel l'allocation a été octroyée.

§ 6. Bruxelles Logement est au sens de l'article 4, 7) du RGPD, le responsable du traitement des données à caractère personnel des catégories de personnes visées au paragraphe 4 pour la poursuite des finalités prévues à l'article 165/1, § 1er.]¹

(1)<Inséré par ORD 2023-12-22/30, art. 56, 018; En vigueur : 13-01-2024>

[Art. 166.](#) La Région peut accorder aux ménages, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, une intervention dans le loyer.

[Art. 166/1.](#)¹ La finalité des traitements de données à caractère personnel prévus en exécution de l'article 165 et 166 est de garantir le droit à un logement décent consacré dans l'article 23 de la Constitution et de permettre:

- 1° l'identification des locataires et candidats locataires;
- 2° l'identification des citoyens ayant introduit une demande d'allocation, les bénéficiaires de l'allocation, ainsi que les membres de leur ménage;
- 3° l'établissement et le règlement du loyer et/ou du loyer socialisé;
- 4° le traitement des demandes d'allocation ou de compensation, en vue de statuer sur l'octroi de l'allocation ou de la compensation;
- 5° le contrôle du respect des conditions d'octroi de l'allocation ou de la compensation, pendant toute la période de bénéfice, en application des articles 92 à 95 de l'ordonnance organique du 23 février 2006 portant les dispositions applicables au budget, à la comptabilité et au contrôle;
- 6° le recouvrement des allocations indûment payées ou des compensations indûment appliquées, en application des articles 92 à 95 de l'ordonnance organique du 23 février 2006 portant les dispositions applicables au budget, à la comptabilité et au contrôle;
- 7° l'infliction d'une amende administrative à toute personne à laquelle l'allocation a été payée à tort ou à laquelle la compensation a été appliquée à tort, dans les conditions déterminées par le Gouvernement;
- 8° la réalisation de statistiques anonymisées.

§ 2. Les catégories de personnes concernées auxquelles se rapportent les traitements sont:

1° les locataires et les candidats locataires;

2° les citoyens ayant introduit une demande d'allocation, les bénéficiaires de l'allocation, ainsi que les membres de leur ménage;

3° les tiers qui interviennent dans la procédure.

§ 3. Afin d'atteindre les finalités visées au paragraphe 1er, les catégories suivantes de données à caractère personnel peuvent être traitées:

1° les données d'identité civile;

2° les coordonnées de contact;

3° le numéro de Registre national;

4° les données concernant le lieu de résidence principale;

5° la composition de ménage;

6° le nombre d'enfants faisant partie du ménage demandeur ou bénéficiaire de l'allocation de loyer qui ouvrent un droit aux allocations familiales;

7° le numéro de compte en banque;

8° les revenus du ménage;

9° les informations relatives aux biens immobiliers ou aux droits réels immobiliers éventuels et les vérifications correspondantes;

10° le nombre de personnes reconnues handicapées faisant partie du ménage demandeur ou bénéficiaire de l'allocation de loyer;

11° les caractéristiques du logement concerné lorsque celles-ci se rapportent aux locataires et candidats locataires, en ce compris les consommations énergétiques;

12° le loyer initial et le loyer socialisé;

13° l'information selon laquelle la personne de référence est candidate à un logement social bruxellois et le nombre de titres de priorité dont celle-ci dispose;

14° le montant du loyer tel que mentionné dans le contrat de bail à sa date de conclusion;

15° l'information selon laquelle une personne du ménage demandeur ou bénéficiaire de l'allocation de loyer est bénéficiaire d'une autre allocation accordée en application des articles 11, § 1er, 165 et 166;

16° l'information selon laquelle le logement pris en location appartient à un parent ou allié jusqu'au 2e degré du demandeur ou du bénéficiaire de l'allocation loyer, ou d'un des membres de son ménage;

17° l'information selon laquelle le logement pris en location est géré par une société immobilière de service public ou par une agence immobilière sociale;

18° les données relatives à un éventuel contentieux avec les locataires et candidats locataires;

19° l'information selon laquelle le candidat locataire est la personne de référence dans la Base de Données Régionale et le nombre de titres de priorité dont celle-ci dispose.

Les points 3° à 19° ne concernent pas les catégories de personnes visées au paragraphe 2, 3°.

§ 4. Les données à caractère personnel relatives aux candidats locataires sont conservées par les opérateurs immobiliers publics concernés et, dans la mesure où leur transmission est nécessaire, par Bruxelles Logement et la SLRB, pendant la durée nécessaire à l'examen de leur candidature, ainsi que, le cas échéant, le temps nécessaire pour la gestion du contentieux y relatif.

Les données à caractère personnel relatives aux citoyens ayant introduit une demande d'allocation, aux bénéficiaires de l'allocation, ainsi qu'aux membres de leur ménage sont conservées par Bruxelles Logement pendant cinq ans, à partir de la décision de rejet de la demande d'allocation et, le cas échéant, de la fin de la procédure de recours, pour les données collectées pour le traitement de la demande d'allocation ayant abouti à un refus d'octroi.

Les données à caractère personnel relatives aux locataires sont conservées par les opérateurs immobiliers publics concernés pendant toute la durée des baux correspondants et jusqu'à cinq ans après, ainsi que, le cas échéant, le temps nécessaire pour la gestion du contentieux y relatif.

Les données à caractère personnel relatives aux locataires sont conservées, dans la mesure où leur transmission est nécessaire, par Bruxelles Logement jusqu'à l'échéance des durées de prescription applicables visées dans la loi du 16 mai 2003 fixant les dispositions générales applicables aux budgets, au contrôle des subventions et à la comptabilité des Communautés et des Régions, ainsi qu'à l'organisation du contrôle de la Cour des comptes et dans l'ordonnance organique du 23 février 2006 portant les dispositions applicables au budget, à la comptabilité et au contrôle.

Les données à caractère personnel relatives aux locataires sont conservées, dans la mesure où leur transmission est nécessaire, par la SLRB pendant la durée nécessaire à l'établissement et au règlement de l'aide correspondante.

Les données à caractère personnel relatives aux autres personnes qui interviennent à l'occasion de cette intervention ne sont conservées par les opérateurs immobiliers publics concernés, Bruxelles Logement et la SLRB, que si, et aussi longtemps que leur conservation s'avère nécessaire au respect des finalités visées au paragraphe 1er.

Les données à caractère personnel relatives aux citoyens ayant introduit une demande d'allocation, aux bénéficiaires de l'allocation, ainsi qu'aux membres de leur ménage sont conservées par Bruxelles Logement pendant cinq ans à partir de la décision de rejet de la demande d'allocation et, le cas échéant, la fin de la procédure de recours, pour les données collectées pour le traitement de la demande d'allocation.

Les données à caractère personnel relatives aux citoyens ayant introduit une demande d'allocation, aux bénéficiaires de l'allocation, ainsi qu'aux membres de leur ménage sont conservées par Bruxelles Logement pendant cinq ans à partir de la prescription du délai de recours du droit commun, et, le cas échéant, la fin

définitive de la procédure de recours pour les données traitées par Bruxelles Logement qui sont nécessaires à la prise de décision mettant fin au droit à l'allocation.

Le fait qu'une allocation a été allouée au demandeur, le montant et la durée de bénéfice de cette allocation sont conservés au moins jusqu'à l'abrogation ou l'annulation de l'arrêté sur la base duquel l'allocation a été octroyée.

§ 5. Hormis les cas déjà prévus par la loi, les données à caractère personnel collectées ne sont transmises à des tiers que si, et dans la mesure où cette transmission s'avère nécessaire au respect des finalités visées au paragraphe 1er.

§ 6. Les opérateurs immobiliers publics concernés, Bruxelles Logement et la SLRB sont, en application de l'article 4, 7) du RGPD, les responsables conjoints du traitement des données à caractère personnel des catégories de personnes visées au § 2, 1°, pour la poursuite des finalités prévues au § 1er, 1°, 3° et 8°.

Les opérateurs immobiliers publics concernés sont chargés de communiquer aux locataires et candidats locataires les informations visées aux articles 13 et 14 du RGPD et qui font office de point de contact à leur égard, notamment en ce qui concerne l'exercice des droits dont disposent ces personnes. Ils sont également chargés de procéder aux communications visées aux articles 33 et 34 du RGPD après concertation avec Bruxelles Logement et la SLRB. Les opérateurs immobiliers publics concernés, Bruxelles-Logement et la SLRB se concertent par ailleurs, d'une manière appropriée et en temps utile, pour toutes les autres questions relatives à la protection des données à caractère personnel, tandis qu'ils sont chacun tenus de mettre en oeuvre et de maintenir les mesures techniques et organisationnelles appropriées de protection des données à caractère personnel qu'ils traitent. Enfin, chaque responsable conjoint est responsable envers les autres responsables conjoints de ses manquements au RGPD.

Bruxelles Logement est, au sens de l'article 4, 7) du RGPD, le responsable du traitement des données à caractère personnel des catégories de personnes visées au § 2, 2° pour la poursuite des finalités prévues au § 1er, 2° et 4° à 8°.

§ 7. Le Gouvernement peut déterminer que, pour bénéficier de l'intervention prévue à l'article 166, les ménages doivent remplir et signer un formulaire de demande de l'intervention dans le loyer reprenant les données à caractère personnel nécessaires au traitement de leur demande.¹

(1)<ORD 2023-12-22/30, art. 57, 018; En vigueur : 13-01-2024>

[Art. 166/2.](#) ¹ § 1er. La finalité des traitements de données à caractère personnel prévus en exécution de l'article 166, est:

1° de garantir le droit à un logement décent consacré dans l'article 23 de la Constitution à des candidats locataires inscrits sur les listes d'attente d'un logement social, durant la période d'attente d'attribution d'un logement social, qui répondent à des critères objectifs d'octroi de l'allocation, en intervenant partiellement dans le prix du loyer en utilisant les données envisagées au § 2, 1°, 2°, 3°, 4°, 5°, 6°, 7°, 8°, 9°, 10°, 11°, 12°, 13°, 14° et 15° ;

2° de déterminer si les demandeurs de l'allocation répondent aux conditions d'octroi de l'allocation en vue de statuer sur l'octroi ou le rejet de la demande en utilisant les données envisagées au § 2, 1°, 2°, 3°, 4°, 5°, 8°, 9°, 12°, 13°, 14° et 15° ;

3° de déterminer le montant de l'allocation pour les demandeurs répondant à toutes les conditions d'octroi de l'allocation en utilisant les données envisagées au § 2, 5°, 6°, 8°, 11° et 12° ;

4° de contrôler si les conditions de bénéfice restent réunies pendant toute la durée de bénéfice de l'allocation en application des articles 92 à 95 de l'ordonnance organique du 23 février 2006 portant les dispositions applicables au budget, à la comptabilité et au contrôle, en utilisant les données envisagées au § 2, 2°, 3°, 4°, 5°, 9°, 12°, 13°, 14° et 15° ;

5° de déterminer le nombre de renouvellements de période de bénéfice en utilisant les données envisagées au § 2, 1°, 5° et 10° ;

6° de notifier le recouvrement des allocations indûment payées en application des articles 92 à 95 de l'ordonnance organique du 23 février 2006 portant les dispositions applicables au budget, à la comptabilité et au contrôle, en utilisant les données envisagées au § 2, 1° et 2° ;

7° de payer les allocations, en utilisant les données envisagées au § 2, 1°, 2° et 7° ;

8° d'infliger une amende administrative en utilisant les données envisagées au § 2, 1° et 2° ;

9° de gérer les droits d'accès, de rectification, de la limitation du traitement, l'obligation de la notification en cas de rectification ou d'effacement des données à caractère personnel ou de limitation du traitement et du droit d'opposition des personnes concernées en utilisant les données envisagées au § 2, 1°, 2° et 3°.

§ 2. Afin d'atteindre les finalités visées au paragraphe 1er, les catégories suivantes de données à caractère personnel sont traitées:

1° les données d'identité civile;

2° les coordonnées de contact;

3° le numéro de Registre national comme clé de recherche dans les bases de données des administrations tierces;

4° les données concernant le lieu de résidence principale;

5° les données concernant les personnes faisant partie du ménage;

6° le nombre d'enfants majeurs de moins de 25 ans faisant partie du ménage demandeur ou bénéficiaire de l'allocation de loyer qui ouvrent un droit aux allocations familiales;

7° le numéro de compte en banque;

8° les revenus imposables globalement et distinctement de tous les membres majeurs du ménage;

9° les informations relatives aux biens immobiliers ou aux droits réels immobiliers éventuels et les vérifications

correspondantes;

10° le nombre de personnes reconnues handicapées faisant partie du ménage demandeur ou bénéficiaire de l'allocation de loyer;

11° le montant du loyer tel que mentionné dans le contrat de bail à sa date de conclusion;

12° les données concernant l'inscription sur la liste d'attente d'un logement social, y inclus la date d'inscription, le numéro de référence, le nombre de titres de priorité, la date de radiation, la date de déradiation, le montant des revenus du ménage tel que transmis à la SISF de référence au jour de l'inscription ou de confirmation de l'inscription sur la liste d'attente;

13° les données identifiant le type d'aide et la période de bénéfice de l'intervention accordée en application des articles 11, § 1er, 165, 166 ou 166bis dont le demandeur, le bénéficiaire ou une personne de son ménage bénéficient;

14° les données d'identification du bailleur du logement pris en location pour vérifier s'il appartient à un parent ou allié jusqu'au 2e degré du demandeur ou du bénéficiaire de l'allocation, ou d'un des membres de son ménage;

15° les données d'identification du bailleur du logement pris en location en vue de connaître si le logement est géré par une société immobilière de service public ou par une agence immobilière sociale.

§ 3. Les données visées au § 2, § 1er, 2°, 4° et 5° sont collectées auprès du Registre national, via l'intégrateur de services régional.

Les données visées au § 2, 10°, sont collectées auprès de la Direction générale Personnes handicapées du Service Public Fédéral Sécurité Sociale et ses successeurs respectifs des entités fédérées tel que défini aux articles 1er et 5, § 1er, II de la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles, et, d'autre part, auprès des organismes d'assurance via la Banque Carrefour de la Sécurité Sociale et l'intégrateur de services régional.

Les données visées au § 2, 6°, sont collectées auprès des organes régionaux en charge des allocations familiales.

Les données visées au § 2, 8°, 9°, 11°, 14° et 15°, sont collectées auprès du Service Public Fédéral des Finances.

Les données visées au § 2, 12° et 15°, sont collectées auprès de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale via l'intégrateur de services régional.

Les collectes de données visées dans le présent article sont cantonnées à un niveau de détail limité aux vérifications requises, avec, le cas échéant, le concours de l'intégrateur de services régional.

§ 4. Les catégories de personnes concernées auxquelles se rapportent les traitements prévus au paragraphe 2 de cet article sont:

1° les citoyens ayant introduit une demande d'allocation ainsi que les personnes faisant partie de leur ménage;

2° les bénéficiaires de l'allocation, ainsi que les membres de leur ménage;

3° les tiers qui interviennent, à la demande des demandeurs ou bénéficiaires ou sur instruction d'un tribunal, dans lors de la procédure de demande ou de bénéfice de l'allocation;

4° les parents ou alliés jusqu'au 2e degré du demandeur ou du bénéficiaire de l'allocation loyer, ou d'un des membres de son ménage.

§ 5. Les données à caractère personnel relatives aux citoyens ayant introduit une demande d'allocation, aux bénéficiaires de l'allocation, ainsi qu'aux membres de leur ménage sont conservées par Bruxelles Logement pendant cinq ans à partir de la décision de rejet de la demande d'allocation et, le cas échéant, de la fin de la procédure de recours, pour les données collectées pour le traitement de la demande d'allocation.

Les données à caractère personnel relatives aux citoyens ayant introduit une demande d'allocation, aux bénéficiaires de l'allocation, ainsi qu'aux membres de leur ménage sont conservées par Bruxelles Logement pendant cinq ans à partir de la prescription du délai de recours du droit commun, et, le cas échéant, de la fin définitive de la procédure de recours pour les données traitées par Bruxelles Logement qui sont nécessaires à la prise de décision mettant fin au droit à l'allocation.

Le fait qu'une allocation ait été allouée au demandeur et la durée de bénéfice de cette allocation sont conservées au moins jusqu'à l'abrogation ou l'annulation de l'arrêté sur la base duquel l'allocation a été octroyée.

§ 6. Bruxelles Logement est, au sens de l'article 4, 7) du RGPD, le responsable du traitement des données à caractère personnel des catégories de personnes visées au paragraphe 4 pour la poursuite des finalités prévues au paragraphe 1er.]¹

(1)<Inséré par ORD 2023-12-22/30, art. 58, 018; En vigueur : 13-01-2024>

[Art. 166bis.](#) ¹ 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 les frais de déménagement.]¹

(1)<Inséré par ORD 2023-12-22/30, art. 59, 018; En vigueur : 13-01-2024>

[Art. 166bis/1.](#) ¹ § 1er. La finalité des traitements de données à caractère personnel prévus en exécution de l'article 166bis est la suivante:

1° garantir le droit à un logement décent consacré dans l'article 23 de la Constitution à des personnes quittant une situation de crise en se relogant dans un logement social ou un logement géré par une AIS et répondant à des critères objectifs d'octroi de l'allocation, en intervenant partiellement dans les frais de déménagement, en utilisant les données visées au § 2, 1°, 2°, 3°, 4°, 5°, 6°, 7°, 8°, 9° et 11° ;

2° déterminer si les demandeurs de l'allocation répondent aux conditions d'octroi de l'allocation en vue de statuer sur la demande d'allocation, en utilisant les données visées au § 2, 1°, 2°, 3°, 4°, 5°, 8°, 9°, 10°, 11°, 12°, 13° et 14° ;

3° déterminer le montant de l'allocation pour les demandeurs répondant à toutes les conditions d'octroi de l'allocation, en utilisant les données visées au § 2, 5°, 6°, 8° et 9° ;

4° notifier le recouvrement des allocations indûment payées en application des articles 92 à 95 de l'ordonnance organique du 23 février 2006 portant les dispositions applicables au budget, à la comptabilité et au contrôle vue de leur recouvrement, en utilisant les données visées au § 2, 1° et 2° ;

5° payer les allocations, en utilisant les données visées au § 2, 1°, 2° et 7° ;

6° infliger des amendes administratives en utilisant les données visées au § 2, 1° et 2° ;

7° gérer les droits d'accès (art. 15 RGPD), de rectification (art. 16 RGPD), le droit à l'effacement (art. 17 RGPD), de la limitation du traitement (art. 18 RGPD), l'obligation de la notification en cas de rectification ou d'effacement des données à caractères personnel ou de limitation du traitement (art. 19 RGPD) et du droit d'opposition (art. 21 RGPD) des personnes concernées en utilisant les données visées au § 2, 1°, 2° et 3°.

§ 2. Afin d'atteindre les finalités visées au paragraphe 1er, les catégories suivantes de données à caractère personnel sont traitées:

1° les données d'identité civile: noms, prénoms et date de naissance;

2° les coordonnées de contact;

3° le numéro de Registre national comme clé de recherche dans les bases de données des administrations tierces;

4° les données suivantes concernant le lieu de résidence principale: l'adresse, la date d'inscription à l'adresse;

5° les données concernant les personnes faisant partie du ménage du demandeur de l'allocation: l'allocation: leur nom et prénom, la date d'inclusion dans le ménage, la date de naissance et le numéro d'identification du Registre national;

6° la donnée selon laquelle les membres majeurs de 25 ans ou moins faisant partie du ménage demandeur de l'allocation ouvrent un droit aux allocations familiales;

7° le numéro de compte en banque;

8° les revenus imposables globalement et distinctement de tous les membres majeurs du ménage tels que repris sur les avertissements-extraits de rôle;

9° les données concernant l'inscription sur la liste d'attente d'un logement social, y inclus la date d'inscription et le numéro de référence;

10° les données concernant le type d'intervention et la période de bénéfice de l'intervention accordée en application des articles 11, § 1er, 165, 166 ou 166bis du Code bruxellois du Logement dont le demandeur ou une personne de son ménage bénéficie;

11° les données concernant le bailleur du logement pris en location en vue de déterminer si le logement est géré par une société immobilière de service public ou par une agence immobilière sociale et en vue de déterminer le type de contrat liant locataire et bailleur;

12° les données attestant que le demandeur a bénéficié, dans les six mois qui précèdent l'introduction de sa demande, d'une prime d'installation octroyée par un CPAS de la Région de Bruxelles-Capitale en application de l'article 57bis de la loi du 8 juillet 1976 organique des centres publics d'action sociale, ou d'un accompagnement par une institution bruxelloise agréée pour l'assistance aux sans-abri;

13° les données attestant que le demandeur a séjourné, dans les six mois qui précèdent l'introduction de sa demande, dans un foyer d'hébergement agréé pour personnes victimes de violences intrafamiliales ou qui attestent que le demandeur a bénéficié du suivi d'un service agréé pour l'accompagnement de personnes victimes de violences intrafamiliales ou pour l'accompagnement de mineurs en difficulté ou en danger;

14° les données attestant que le demandeur a, dans les six mois qui précèdent l'introduction de sa demande, été locataire domicilié dans un logement, situé en Région de Bruxelles-Capitale, frappé d'une interdiction à la location par l'Inspection Régionale du Logement en application de l'article 8 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 contenant le Code bruxellois du Logement ou à l'égard duquel un arrêté d'incapacité a été pris par un bourgmestre d'une commune de la Région de Bruxelles-Capitale, en application de l'article 135, § 2 de la Nouvelle loi communale.

§ 3.

1° Les données visées au paragraphe 2 sont récoltées auprès des instances suivantes:

- les données visées au § 2, § 1er, 1°, 2°, 4° et 5°, sont collectées auprès du Registre national, via l'intégrateur de services régional;

- les données visées au § 2, 6°, sont collectées auprès des organes régionaux en charge des allocations familiales;

- les données visées au § 2, 8° et 11°, sont collectées auprès du Service Public Fédéral des Finances;

- les données visées au § 2, 9° et 11°, sont collectées auprès de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale via l'intégrateur de services régional;

- les données visées au § 2, 2°, 3°, 7°, 12°, 13° et 14°, sont collectées auprès du demandeur de l'allocation;

2° Nonobstant les dispositions au § 1er, 1° à 4°, les données visées au paragraphe 3 sont collectées auprès du demandeur de l'allocation tant qu'elles ne peuvent être récoltées directement auprès des instances citées;

3° Les collectes de données visées dans le présent article seront cantonnées à un niveau de détail limité aux vérifications requises, avec, le cas échéant, le concours de l'intégrateur de services régional.

§ 4. Les catégories de personnes concernées auxquelles se rapportent les traitements prévus au paragraphe 2 de cet article sont:

1° les citoyens ayant introduit une demande d'allocation ainsi que les personnes faisant partie de leur ménage;

2° les tiers qui interviennent, à la demande des demandeurs ou sur instruction d'un tribunal, dans la procédure de demande de l'allocation.

§ 5. Les données à caractère personnel relatives aux citoyens ayant introduit une demande d'allocation ainsi qu'aux membres de leur ménage, collectées pour le traitement de la demande d'allocation, sont conservées par Bruxelles Logement pendant cinq ans à partir de la décision de refus de l'allocation et, le cas échéant, la fin de la procédure de recours.

Les données à caractère personnel relatives aux citoyens ayant bénéficié de l'allocation, ainsi qu'aux membres de leur ménage, collectées dans le cadre du traitement de la demande d'allocation et du paiement de l'allocation, sont conservées par Bruxelles Logement pendant cinq ans à partir de la date du paiement de l'allocation et, le cas échéant, de la fin de la procédure de recours.

Le fait qu'une allocation a été allouée au demandeur, est conservé au moins jusqu'à l'abrogation ou l'annulation de l'arrêté sur la base duquel l'allocation a été octroyée.

§ 6. Bruxelles Logement est, au sens de l'article 4, 7) du RGPD, le responsable du traitement des données à caractère personnel des catégories de personnes visées au paragraphe 4 pour la poursuite des finalités prévues au paragraphe 1er]¹

(1)<Inséré par ORD 2023-12-22/30, art. 60, 018; En vigueur : 13-01-2024>

[Art. 167.](#) Le Gouvernement [¹ arrête]¹ les conditions d'accès ainsi que les modalités d'octroi des crédits et cautions destinés à la constitution de la garantie locative ainsi que les conditions de remboursement des crédits par les bénéficiaires ou des sommes payées à titre de caution par le Fonds.

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

(1)<ORD 2023-12-22/30, art. 61, 018; En vigueur : 13-01-2024>

[Section 2.](#) - Des formes d'aides

[Art. 168.](#) Les aides peuvent être accordées sous forme :

1° de primes;

2° d'avances remboursables;

3° de subventions contribuant à la réduction de l'intérêt des crédits hypothécaires ou du coût des récits de cautionnement;

4° d'assurance contre la perte de revenus de ménages contractant un crédit hypothécaire;

5° de crédits ou de caution bancaire;

6° [¹ d'allocation]¹.

[¹ 7° de compensation.]¹

(1)<ORD 2023-12-22/30, art. 62, 018; En vigueur : 13-01-2024>

[Section 3.](#) - Des conditions d'octroi et de calcul des aides

[Art. 169.](#)¹ § 1er. Le Gouvernement fixe les conditions d'octroi des aides. Il peut notamment tenir compte 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. Le mode de calcul des aides est fixé par le Gouvernement et peut notamment être déterminé en fonction:

1° de la composition et de la typologie du ménage;

2° des revenus du ménage;

3° de la situation géographique du bien;

4° de la durée du bénéfice de l'aide.]¹

(1)<ORD 2023-12-22/30, art. 63, 018; En vigueur : 13-01-2024>

[Art. 170.](#) Le Gouvernement détermine dans quelles limites et à quelles conditions les personnes peuvent cumuler plusieurs aides. Le Gouvernement détermine également les règles de procédure relatives à l'octroi des aides visées aux articles 160 à 167.

[CHAPITRE II.](#) - Des aides aux personnes morales

[Section 1re.](#) - Des aides à l'équipement d'ensembles et logements

[Sous-section 1re.](#) - Des aides à l'équipement

[Art. 171.](#) § 1er. Lorsqu'une SISP, une commune, une association de communes, un centre public d'action sociale, ou une association de centres publics d'action sociale ou encore un acteur privé dûment agréé à cet effet, agissant soit seul, soit conjointement réalisent un ensemble de logements sociaux ou assimilés, ou encore des immeubles ou parties d'immeubles à caractère artisanal, commercial, communautaire ou de services qui seraient nécessaires au sein d'un tel ensemble, la Région peut prendre à sa charge :

1° le coût de tout ou partie de l'équipement en voirie, égouts, éclairage public, distribution d'eau, aménagement des abords communs des habitations, y compris les trottoirs;

2° le coût de tout ou partie d'autres équipements d'infrastructure communs ainsi que des installations, équipements et/ou constructions, à caractère artisanal, commercial, de services collectif et/ou socioculturel, pour autant que ces équipements, installations ou constructions constituent des parties intégrantes du groupe d'habitations.

§ 2. Les aides prévues au § 1er ne peuvent être cumulées avec l'octroi de subventions allouées sur la base de [1 l'ordonnance organique du 6 octobre 2016 de la revitalisation urbaine]¹.

§ 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 § 1er.

(1)<ORD 2016-10-06/04, art. 74,2°, 003; En vigueur : 16-12-2016>

[Art. 172.](#) Si les organismes publics visés à l'article précédent exécutent eux-mêmes les équipements qui y sont indiqués, la Région peut en prendre en tout ou en partie le coût à sa charge, dans des conditions fixées par le Gouvernement.

[Sous-section 2.](#) - Des conditions d'octroi et du calcul des aides

[Art. 173.](#) La réalisation d'un ensemble de logements visés à l'article 171 consiste à :

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

2° assainir, améliorer ou adapter un groupe d'au moins 10 habitations dont l'infrastructure est inexistante ou insuffisante.

[Art. 174.](#) § 1er. 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.

[Art. 175.](#) Les réseaux de voirie équipée, construits ou à construire, sont transférés gratuitement et dans l'état dans lequel ils se trouvent à la commune ou à la Région et sont incorporés dans la voirie communale.

Ce transfert s'opère à la date de la signature du procès-verbal de réception définitive authentifié par le Gouvernement.

[Art. 176.](#) § 1er. 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 partir d'un ensemble d'habitation non améliorables, insalubres en raison de leur environnement ou incompatibles avec un aménagement rationnel du territoire.

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

[Art. 177.](#) La Région peut, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, allouer aux communes et aux 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.

[Art. 178.](#) La Région peut allouer, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, aux communes, aux 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.

[Art. 179.](#) Le Gouvernement détermine les règles de procédure relatives à l'octroi des aides visées aux articles 176 à 178.

[Art. 180.](#) Le Gouvernement fixe les conditions d'octroi des aides visées par la présente section. Ces conditions concernent :

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

[Art. 181.](#) Le Gouvernement définit les travaux pour lesquels l'aide est accordée. Il fixe le mode de calcul de l'aide, en tenant compte de la destination du logement créé avec l'aide, de l'importance des travaux réalisés, de la valeur vénale du bâtiment fixée par le Gouvernement, après avis du comité d'acquisition d'immeubles dans le ressort duquel l'immeuble est situé ou de la localisation du bâtiment.

[Art. 182.](#) Les aides sont versées sous forme de subventions.

[Art. 183.](#) Le Gouvernement fixe le mode de calcul des remboursements imposés au bénéficiaire, en cas de non-respect des conditions d'octroi de l'aide, en tenant compte du délai durant lequel les conditions ont été respectées.

[Section 2.](#) - Des aides au bénéfice des agences immobilières sociales et des associations agréées par le Gouvernement

[Art. 184.](#) La Région peut accorder aux agences immobilières sociales et aux associations agréées par le Gouvernement, aux conditions déterminées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, une aide à la rénovation et à l'embellissement des façades.

[Art. 185.](#) Les aides peuvent être accordées sous forme :

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

[Art. 186.](#) § 1er. Le Gouvernement fixe les conditions d'octroi des aides en fonction notamment de l'état du bâtiment et de la nature et l'importance des travaux à réaliser, ainsi que leur coût.

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

§ 3. Le Gouvernement détermine également les règles de procédure relatives à l'octroi des aides visées à l'article 184 du présent Code.

[Section 3.](#) - Des subsides au bénéfice d'associations oeuvrant à l'insertion par le logement

[Art. 187.](#) Aux conditions fixées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, la Région peut accorder un subside à une association agréée oeuvrant à l'insertion par le logement.

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

[Section 4.-.](#) Des subsides à l'habitat solidaire et à l'habitat intergénérationnel

[Art. 188.](#) Aux conditions fixées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, la Région peut accorder, en vue de réaliser de l'habitat solidaire ou intergénérationnel, un subside à une agence immobilière sociale ou une association agréée oeuvrant à l'insertion par le logement ainsi qu'une association agréée ou à un groupement d'associations agréées oeuvrant à l'amélioration du logement, de l'habitat et à un programme de développement local intégré en matière de rénovation urbaine durable et à leur coordination.

Le Gouvernement détermine les règles de procédure relatives à l'octroi des subsides.

[Section 5.](#) - Des subsides aux associations oeuvrant à l'amélioration du logement, de l'habitat et à un programme de développement local intégré en matière de rénovation urbaine durable et à leur coordination

[Art. 189.](#) Aux conditions fixées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, la Région peut accorder un subside à une association agréée ou à un groupement d'associations agréées oeuvrant à l'amélioration du logement, de l'habitat et à un programme de développement local intégré en matière de rénovation urbaine durable et à leur coordination.

Le Gouvernement détermine les conditions d'agrément et les règles de procédure relatives à l'octroi des subsides.

[CHAPITRE III.](#) - Des sanctions

[Art. 190.](#) 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. Si les montants susmentionnés ne se sont pas payés volontairement et dans les délais fixés par le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué, une contrainte peut être décernée par le fonctionnaire désigné à cette fin par le Gouvernement. La contrainte est visée et rendue exécutoire par le fonctionnaire susmentionné.

[TITRE IX.](#) - L'HABITAT ITINERANT

[Art. 191.](#) § 1er. Le droit à un logement décent rappelé à l'article 3 n'exclut pas l'habitat itinérant.

Afin de rendre effectif pour ce type d'habitat le droit à un logement décent, le Gouvernement détermine par arrêté les exigences minimales de sécurité, de salubrité et d'équipement visées à l'article 4 que doivent rencontrer spécifiquement l'habitat itinérant et les terrains mis à disposition de ce dernier par l'autorité publique. Il détermine également les critères du rattachement territorial des unités d'habitat itinérant à la Région.

§ 2. Les dispositions du Titre III ne s'appliquent pas à l'habitat itinérant, à l'exception de celles du chapitre Ier de ce titre.

§ 3. La mise à disposition du public d'unités d'habitat itinérant n'est du ressort ni des opérateurs immobiliers publics, ni des agences immobilières sociales.

§ 4. Les aides à l'acquisition, la location ou la rénovation à charge du budget de la Région ne concernent pas l'habitat itinérant.

[TITRE X.](#)

<Abrogé par DEC 2024-05-23/18, art. 204, 022; En vigueur : 24-01-2025>

[CHAPITRE Ier.](#)

<Abrogé par DEC 2024-05-23/18, art. 204, 022; En vigueur : 24-01-2025>

[Art. 192.](#)

<Abrogé par DEC 2024-05-23/18, art. 204, 022; En vigueur : 24-01-2025>

[CHAPITRE II.](#)

<Abrogé par DEC 2024-05-23/18, art. 204, 022; En vigueur : 24-01-2025>

[Art. 193.](#)

<Abrogé par DEC 2024-05-23/18, art. 204, 022; En vigueur : 24-01-2025>

[CHAPITRE III.](#)

<Abrogé par DEC 2024-05-23/18, art. 204, 022; En vigueur : 24-01-2025>

[Art. 194.](#)

<Abrogé par DEC 2024-05-23/18, art. 204, 022; En vigueur : 24-01-2025>

[Art. 195.](#)

<Abrogé par DEC 2024-05-23/18, art. 204, 022; En vigueur : 24-01-2025>

[Art. 195/1.](#)

<Abrogé par DEC 2024-05-23/18, art. 204, 022; En vigueur : 24-01-2025>

[Art. 196.](#)

<Abrogé par DEC 2024-05-23/18, art. 204, 022; En vigueur : 24-01-2025>

[Art. 197.](#)

<Abrogé par DEC 2024-05-23/18, art. 204, 022; En vigueur : 24-01-2025>

[Art. 198.](#)

<Abrogé par DEC 2024-05-23/18, art. 204, 022; En vigueur : 24-01-2025>

[Art. 199.](#)

<Abrogé par DEC 2024-05-23/18, art. 204, 022; En vigueur : 24-01-2025>

[CHAPITRE IV.](#)

<Abrogé par DEC 2024-05-23/18, art. 204, 022; En vigueur : 24-01-2025>

[Art. 200.](#)

<Abrogé par DEC 2024-05-23/18, art. 204, 022; En vigueur : 24-01-2025>

[CHAPITRE IV/1.](#)

<Abrogé par DEC 2024-05-23/18, art. 204, 022; En vigueur : 24-01-2025>

[Art. 200bis.](#)

<Abrogé par DEC 2024-05-23/18, art. 204, 022; En vigueur : 24-01-2025>

[Art. 200ter.](#)

<Abrogé par DEC 2024-05-23/18, art. 204, 022; En vigueur : 24-01-2025>

[Art. 200quater.](#)

<Abrogé par DEC 2024-05-23/18, art. 204, 022; En vigueur : 24-01-2025>

[Art. 200quinquies.](#)

<Abrogé par DEC 2024-05-23/18, art. 204, 022; En vigueur : 24-01-2025>

[CHAPITRE V.](#)

<Abrogé par DEC 2024-05-23/18, art. 204, 022; En vigueur : 24-01-2025>

[Art. 201.](#)

<Abrogé par DEC 2024-05-23/18, art. 204, 022; En vigueur : 24-01-2025>

[Art. 202.](#)

<Abrogé par DEC 2024-05-23/18, art. 204, 022; En vigueur : 24-01-2025>

[Art. 203.](#)

<Abrogé par DEC 2024-05-23/18, art. 204, 022; En vigueur : 24-01-2025>

[Art. 204.](#)

<Abrogé par DEC 2024-05-23/18, art. 204, 022; En vigueur : 24-01-2025>

[CHAPITRE VI.](#)

<Abrogé par DEC 2024-05-23/18, art. 204, 022; En vigueur : 24-01-2025>

[Art. 205.](#)

<Abrogé par DEC 2024-05-23/18, art. 204, 022; En vigueur : 24-01-2025>

[Art. 206.](#)

<Abrogé par DEC 2024-05-23/18, art. 204, 022; En vigueur : 24-01-2025>

[Art. 207.](#)

<Abrogé par DEC 2024-05-23/18, art. 204, 022; En vigueur : 24-01-2025>

[Art. 208.](#)

<Abrogé par DEC 2024-05-23/18, art. 204, 022; En vigueur : 24-01-2025>

[Art. 209.](#)

<Abrogé par DEC 2024-05-23/18, art. 204, 022; En vigueur : 24-01-2025>

[CHAPITRE VII.](#)

<Abrogé par DEC 2024-05-23/18, art. 204, 022; En vigueur : 24-01-2025>

[Art. 210.](#)

<Abrogé par DEC 2024-05-23/18, art. 204, 022; En vigueur : 24-01-2025>

[Art. 211.](#)

<Abrogé par DEC 2024-05-23/18, art. 204, 022; En vigueur : 24-01-2025>

[CHAPITRE VIII.](#)

<Abrogé par DEC 2024-05-23/18, art. 204, 022; En vigueur : 24-01-2025>

[Art. 212.](#)

<Abrogé par DEC 2024-05-23/18, art. 204, 022; En vigueur : 24-01-2025>

[Art. 213.](#)

<Abrogé par DEC 2024-05-23/18, art. 204, 022; En vigueur : 24-01-2025>

[CHAPITRE IX.](#)

<Abrogé par DEC 2024-05-23/18, art. 204, 022; En vigueur : 24-01-2025>

[Art. 214.](#)

<Abrogé par DEC 2024-05-23/18, art. 204, 022; En vigueur : 24-01-2025>

[CHAPITRE X.](#)

<Abrogé par DEC 2024-05-23/18, art. 204, 022; En vigueur : 24-01-2025>

[Art. 214bis.](#)

<Abrogé par DEC 2024-05-23/18, art. 204, 022; En vigueur : 24-01-2025>

[Art. 214ter.](#)

<Abrogé par DEC 2024-05-23/18, art. 204, 022; En vigueur : 24-01-2025>

[Art. 214quater.](#)

<Abrogé par DEC 2024-05-23/18, art. 204, 022; En vigueur : 24-01-2025>

[Art. 214quinquies.](#)

<Abrogé par DEC 2024-05-23/18, art. 204, 022; En vigueur : 24-01-2025>

[Art. 214sexies.](#)

<Abrogé par DEC 2024-05-23/18, art. 204, 022; En vigueur : 24-01-2025>

[Art. 214septies.](#)

<Abrogé par DEC 2024-05-23/18, art. 204, 022; En vigueur : 24-01-2025>

[Art. 214octies.](#)

<Abrogé par DEC 2024-05-23/18, art. 204, 022; En vigueur : 24-01-2025>

[TITRE XI.](#) [¹ - Des baux d'habitation]¹

(1)<Inséré par ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

[CHAPITRE Ier.](#) [¹ - Dispositions générales]¹

(1)<Inséré par ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

[Art. 215.](#) [¹ - Champ d'application

Sans préjudice du titre IV et des compétences des organismes qui y sont visés, le présent titre s'applique aux baux d'habitation.]¹

(1)<Inséré par ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

[Art. 216.](#) [¹ - Caractère des dispositions

Sauf si elles en disposent autrement, les règles du présent titre sont impératives.]¹

(1)<Inséré par ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

[CHAPITRE II.](#) [¹ - Règles communes à tous les baux d'habitation]¹

(1)<Inséré par ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

[Section 1re.](#) [¹ - Information précontractuelle et forme du bail d'habitation]¹

(1)<Inséré par ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

Art. 217.^[1] - Information précontractuelle

§ 1er. Indépendamment de toute autre information requise par des dispositions légales particulières, le bailleur communique au preneur, préalablement et au plus tard à la conclusion du bail, les informations minimales suivantes :

1° la description du logement ^[2] en ce compris son adresse exacte (rue, numéro, commune, étage, centre ou côté gauche/droit et toute autre donnée permettant d'identifier les locaux loués de manière unique et individuelle ^[3] la superficie habitable et le loyer de référence[]]²;

2° le loyer, ne pouvant en aucun cas englober le montant des charges privatives ou communes ;

3° l'indication de l'existence ou non de compteurs individuels pour l'eau, le gaz et l'électricité ;

4° l'énumération et l'estimation du montant des charges afférentes aux parties privatives et/ou communes qui seront portées en compte au locataire, en mentionnant si les montants réclamés au titre de charges le seront sur la base des frais réels (éventuellement avec versement de provisions périodiques) ou sur la base d'un forfait (présupposé couvrir le montant des charges). Il sera également spécifié leur mode de calcul ainsi que le nombre de quotités dans les copropriétés ;

5° le certificat de performance énergétique ;

6° le mode de gestion de l'immeuble;

^[3] 7° le type de bail, le montant et la date de versement du dernier loyer appliqué au précédent locataire pour les baux visés à l'article 238.]³

Le Gouvernement peut préciser et compléter ces informations et arrêter un document standardisé reprenant le contenu et la forme des informations devant être communiquées par le bailleur.

§ 2. ^[3] En cas de manquement par le bailleur à son obligation générale d'information précontractuelle, le Service d'inspection régionale peut lui imposer une amende administrative d'un montant compris entre 50 et 200 euros. Chaque année, le Gouvernement peut indexer ces montants.]³

En cas de manquement fautif par le bailleur à son obligation d'information précontractuelle, le preneur peut, si cette absence d'information lui cause un préjudice et en fonction de la gravité du manquement, solliciter la résolution du bail, le cas échéant assortie de dommages et intérêts, ou une indemnité.

Sans préjudice de toute autre sanction en application du droit commun, le juge qui constate que le bailleur a sciemment omis de communiquer une information complète et exacte quant aux charges communes, limite le montant des charges dues par le preneur à celui communiqué avant la conclusion du bail.

Toute mise en location d'un bien affecté à l'habitation au sens large implique, dans toute communication publique ou officielle, que figurent les informations visées au paragraphe 1er. ^[3 ...]³

§ 3. Le preneur qui communique au bailleur des informations erronées, notamment celles visées à l'article 200ter, s'expose aux sanctions prévues par le Code civil.]¹

(1)<Inséré par ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

(2)<ORD 2022-06-09/10, art. 23, 014; En vigueur : 30-09-2022>

(3)<ORD 2024-04-04/10, art. 13, 023; En vigueur : 01-11-2024>

Art. 218.^[1] - Forme du bail

§ 1er. Tout bail entrant dans le champ d'application du présent titre doit être établi dans un écrit qui devra au moins contenir, indépendamment de toutes autres modalités :

1° l'identité complète de toutes les parties contractantes ;

2° la date de prise de cours du bail ;

3° la désignation de tous les locaux et parties d'immeuble couvrant l'objet du bail ;

4° le montant du loyer, ne pouvant en aucun cas englober le montant des charges privatives ou communes ;

^[2] 4bis° le loyer de référence du bien visé ou l'intervalle de loyers autour du loyer de référence du bien visé tel que repris dans la grille indicative des loyers ;]²

5° l'énumération et l'estimation du montant des charges afférentes aux parties privatives et/ou communes qui seront portées en compte au locataire, en mentionnant si les montants réclamés au titre de charges le seront sur la base des frais réels (éventuellement avec versement de provisions périodiques) ou sur la base d'un forfait (présupposé couvrir le montant des charges). Il sera également spécifié leur mode de calcul ainsi que le nombre de quotités dans les copropriétés ;

6° l'indication de l'existence ou non de compteurs individuels pour l'eau, le gaz et l'électricité et, le cas échéant, l'indication des numéros de compteurs ainsi que des codes EAN ou de tout autre code d'identification.

§ 2. La partie contractante la plus diligente pourra, faute d'exécution dans les huit jours d'une mise en demeure signifiée par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier, contraindre l'autre partie par voie procédurale s'il y échet à dresser, compléter ou signer une convention écrite selon le paragraphe 1er et requérir si besoin que le jugement vaudra bail écrit.

Le juge est tenu par le contenu prouvé du bail verbal liant les parties.

§ 3. Les baux oraux conclus avant l'entrée en vigueur du présent article sont soumis aux paragraphes 1er et 2.

§ 4. Le Gouvernement arrête un modèle-type de bail à valeur indicative.

^[4] § 4bis. Le Gouvernement arrête les modèles de renon et de congé à valeur indicative.]⁴

§ 5. Le Gouvernement rédige une annexe contenant une explication des dispositions légales relatives aux éléments suivants :

1° les dispositions adoptées en matière de normes de salubrité, de sécurité et d'équipement des logements et leur contenu détaillé ;

2° une explication sur la nature d'une règle impérative ;

3° les dispositions relatives au bail écrit, à son enregistrement et à la gratuité de l'enregistrement;

4° la durée du bail ;

[³ 4bis° la grille indicative de référence des loyers ;]³

5° les possibilités de révision du loyer ;

6° l'indexation ;

7° les charges ;

8° les règles établies en matière de réparations locatives ;

9° les possibilités de mettre fin au bail et les dispositions y afférentes ;

10° les dispositions liées au changement de propriétaire ;

11° les possibilités pour les parties de recourir, préalablement à la saisine d'une juridiction, à des processus de règlements alternatifs de leur différend tels que la médiation, l'arbitrage ou la conciliation;

[⁴ 12° les dispositions relatives à la détention d'animaux de compagnie.]⁴

Cette annexe sera obligatoirement jointe aux contrats de bail conclus après l'entrée en vigueur du présent article.]¹

[⁴ § 6. Le bailleur ne peut interdire au preneur de se domicilier dans les lieux loués. Toute clause du bail en ce sens est réputée non écrite.]⁴

(1)<Inséré par ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

(2)<ORD 2021-10-28/22, art. 5, 012; En vigueur : 02-12-2021>

(3)<ORD 2021-10-28/22, art. 6, 012; En vigueur : 02-12-2021>

(4)<ORD 2024-04-04/10, art. 14, 023; En vigueur : 01-11-2024>

[Art. 218/1.](#) [¹ § 1er. Est réputée non écrite, toute stipulation du contrat de bail ou de ses annexes interdisant purement et simplement la détention d'un animal de compagnie dans les lieux loués.

§ 2. Le contrat de bail peut:

1° conditionner la détention d'animaux de compagnie à l'absence de nuisance et notamment de toute agressivité;

2° limiter le nombre d'animaux ou les espèces pouvant être détenues sur la base de motifs raisonnables.]¹

(1)<Inséré par ORD 2024-04-04/10, art. 15, 023; En vigueur : 01-11-2024>

[Section 2.](#) [¹ - Etat du bien loué]¹

(1)<Inséré par ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

[Art. 219.](#) [¹ - Etat du bien loué

§ 1er. Le bailleur est tenu de délivrer le bien loué en bon état de réparations de toute espèce.

§ 2. [³ Le logement proposé à la location, loué ou occupé doit]³ répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements visées à l'article 4 ou arrêtées en exécution de cette disposition sous peine des sanctions prévues aux articles 8 et 10.

Cette condition s'apprécie à tout moment [³ et à l'entrée du locataire dans le logement pour les biens mis en location qui font l'objet de travaux]³.

[³ En dérogation à l'alinéa précédent, les logements qui sont proposés à la location, loués ou occupés et qui font l'objet de travaux, doivent répondre aux exigences visées à l'alinéa 1er à partir du moment où le locataire ou l'occupant occupe le logement.]³

§ 3. Sans préjudice des sanctions prévues aux articles 8 et 10, si les conditions du paragraphe 2 ne sont pas remplies, le preneur a le choix, lorsque la non-conformité ne lui est pas imputable, soit d'exiger l'exécution des travaux nécessaires pour mettre le bien loué en conformité aux exigences de ce paragraphe 2, soit de demander la résolution du contrat avec dommages et intérêts.

En attendant l'exécution des travaux, le juge peut accorder une diminution du loyer.

[³ ...]³

§ 4. Sans préjudice de tous dommages et intérêts à charge de l'une ou l'autre des parties, lorsqu'un logement est frappé d'une interdiction en application de l'article 8, le bail s'y rapportant conclu antérieurement à l'interdiction, est caduc [³ ...]³.

Sans préjudice de tous dommages et intérêts à charge du bailleur, si le bien est loué après avoir été frappé d'une interdiction à la location en application de l'article 8 et sans que cette interdiction n'ait été levée, le bail est nul [³ ...]³.

Le bail n'est toutefois pas nul [³ ...]³ si, à l'échéance du délai dans lequel le Service d'inspection régional [² du

Service public régional de Bruxelles]² doit se prononcer quant à la délivrance de l'attestation de contrôle de conformité, le bailleur a mis en demeure ce service de se prononcer dans un délai de six semaines minimum et que celui-ci n'a pas rendu sa décision au terme de ce délai.

[³ ...]³

[³ § 5. Les rapports de la Direction de l'inspection régionale du logement constituent des constats unilatéraux, objectifs et techniques de l'état du bien attestant de la conformité ou non du bien aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements visées à l'article 4 ou arrêtées en exécution de cette disposition.]³¹

[³ § 6. En cas de résolution du bail aux torts du bailleur ou de caducité du bail pour autant que l'interdiction à la location soit due à une faute imputable au bailleur ou encore de nullité du bail pour un motif d'insalubrité, le juge peut imposer au bailleur de prendre en charge le montant des frais de relogement du preneur.

Ces frais peuvent comprendre:

1° les frais d'évacuation du logement;

2° les frais de transport du mobilier;

3° les frais d'installation dans le nouveau logement;

4° le différentiel entre l'ancien loyer et le nouveau loyer à concurrence du loyer non-abusif pour une période maximale de dix-huit mois.]³

(1)<Inséré par ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

(NOTE : par son arrêt n° 101/2020 du 09-07-2020 (M.B. 24-09-2020, p. 68044), la Cour constitutionnelle a annulé le § 5 du présent article)

(2)<ORD 2018-12-21/73, art. 2, 009; En vigueur : 01-09-2019>

(3)<ORD 2024-04-04/10, art. 16, 023; En vigueur : 01-11-2024>

Art. 220.¹ - Etat des lieux

§ 1er. Les articles 1730 et 1731 du Code civil sont applicables à tous les baux d'habitation y compris les baux de sous-location.

Conformément à l'article 1730, § 1er, du Code civil, les parties dressent un état des lieux d'entrée détaillé, contradictoirement et à frais communs, en ce compris en cas de sous-location. Si le logement est pourvu de compteurs individuels, les états des lieux d'entrée et de sortie comprendront le relevé des index de consommation ainsi que l'indication des numéros de compteurs ainsi que les codes EAN ou tout autre code d'identification des compteurs d'eau, de gaz et d'électricité.

§ 2. Le Gouvernement arrête un modèle-type d'état des lieux d'entrée à valeur indicative.

§ 3. Chaque partie peut requérir l'établissement d'un état des lieux de sortie contradictoire et à frais partagés.

Cet état des lieux est établi après la libération des lieux par le preneur et avant la remise des clés au bailleur [², et au plus tard dans le mois de la libération des lieux par le preneur]².

A défaut d'accord des parties, le juge compétent, saisi avant la date de remise des clés, désigne un expert pour procéder à l'état des lieux. Le jugement est exécutoire nonobstant opposition et n'est pas susceptible d'appel.]¹

(1)<Inséré par ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

(2)<ORD 2024-04-04/10, art. 17, 023; En vigueur : 01-11-2024>

Art. 220/1. ¹ Assurance contre l'incendie et les dégâts des eaux.

§ 1er. Le preneur répond de l'incendie et du dégât des eaux, à moins qu'il ne prouve que celui-ci s'est déclaré sans sa faute.

§ 2. La responsabilité du preneur visée au paragraphe 1er est couverte par une assurance, conclue auprès d'un assureur autorisé ou exempté d'autorisation conformément à la loi du 13 mars 2016 relative au statut et au contrôle des entreprises d'assurance ou de réassurance.

Sauf si les parties en conviennent autrement, le preneur contracte une assurance contre l'incendie et les dégâts des eaux préalablement à l'entrée dans les lieux. Il apporte la preuve du paiement des primes annuellement. Si le preneur reste en défaut d'apporter la preuve du paiement des primes dans le mois suivant l'entrée dans les lieux ou, ultérieurement, dans le mois qui suit la demande du bailleur, ce dernier peut solliciter auprès de son organisme assureur assurant l'habitation d'ajouter, au profit du preneur, une clause d'abandon de recours à son contrat d'assurance " habitation ". Dans ce cas, il peut en répercuter le coût au preneur. La franchise peut être laissée à charge du preneur si sa responsabilité est engagée.]¹

(1)<Inséré par ORD 2024-04-04/10, art. 18, 023; En vigueur : 01-11-2024>

Section 3. ¹ - Travaux, bail de rénovation, réparations et entretien]¹

(1)<Inséré par ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

Art. 221.¹ - Travaux en cours de bail

§ 1er. Sans préjudice de l'article 1724 du Code civil, et pour autant que le bail ait été conclu pour une durée prévue aux articles 237 et 239, le bailleur a le droit après avertissement du preneur par courrier recommandé au moins un mois l'avance, en cours de bail mais au maximum une fois par triennat, d'exécuter dans le bien loué tous travaux destinés à améliorer la performance énergétique du logement [2 ou destinés à adapter le logement à une situation d'handicap ou de perte d'autonomie du preneur]2, pour autant que les travaux :

- 1° n'aient pas une durée supérieure à celle fixée par le Gouvernement, qui ne peut excéder [2 nonante]2 jours à compter du début des travaux ;
- 2° puissent être réalisés en site occupé ;
- 3° n'engendrent pas de réduction de jouissance du logement donné en location après les travaux ;
- 4° n'engendrent pas une réduction de jouissance déraisonnable du logement donné en location au cours des travaux ;
- 5° ne visent pas à mettre le bien en conformité avec les conditions de l'article 219.

[2 Les parties peuvent convenir de façon expresse et au plus tard un mois avant l'exécution de travaux visés à l'alinéa 1er que ces travaux donneront lieu à une augmentation du loyer. En cas de désaccord, la commission paritaire locative peut être saisie pour remettre un avis sur la justesse de cette augmentation.]2

[2 § 2. Pour les travaux destinés à améliorer la performance énergétique du logement, la révision du loyer est proportionnée à l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, au coût supporté par le bailleur et au gain potentiel économisé par le locataire grâce à ceux-ci. Le Gouvernement peut proposer une méthode de calcul de cette révision.

Le nouveau loyer est exigible dès le premier mois qui suit la date de finalisation des travaux.

A défaut d'accord entre les parties sur la révision du loyer, une action peut être introduite devant le juge à tout moment.

Le nouveau loyer est exigible un mois après la finalisation des travaux.]2

[2 § 3. Pour les travaux destinés à adapter le logement à une situation d'handicap ou de perte d'autonomie du preneur, cette augmentation est déterminée en tenant compte du coût supporté par le bailleur et de l'importance de l'adaptation du logement à la situation de handicap ou de perte d'autonomie du preneur.

A défaut d'accord entre les parties, une action peut être introduite devant le juge à tout moment.]2

[2 § 4.]2 Si la durée des travaux excède celle fixée par le Gouvernement en application du paragraphe 1er, 1°, le bailleur devra accorder au preneur une diminution de loyer à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé et également de la perte de jouissance raisonnable.]1

[2 § 5. Si cette révision a pour effet d'augmenter le montant du loyer, elle n'est due que si le bail et l'avenant portant sur l'augmentation du loyer ont été enregistrés.]2

(1)<Inséré par ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

(2)<ORD 2024-04-04/10, art. 19, 023; En vigueur : 01-11-2024>

Art. 222.[1 Bail de rénovation

§ 1er. A condition que le bail soit conclu pour une durée qui n'est pas inférieure à 3 ans, les parties peuvent convenir par écrit à tout moment, que le preneur s'engage à réaliser à ses frais, dans le bien loué, des travaux déterminés, qui incombent au bailleur.

Le bail ou un avenant à celui-ci, conclu préalablement aux travaux, détermine avec précision :

- 1° le descriptif des travaux ;
- 2° la date de démarrage du chantier, qui doit être fixée dans un délai raisonnable ;
- 3° le délai d'exécution, qui ne peut être inférieur à celui raisonnablement nécessaire ni supérieur à douze mois.

Les travaux et leur délai d'exécution doivent être décrits par écrit et avec précision dans le bail ou un avenant à celui-ci, préalablement aux travaux. Le début de ces travaux doit être fixé dans un délai raisonnable, étant entendu que cette durée ne peut être inférieure à celle qui est raisonnablement nécessaire pour les effectuer ni supérieure à douze mois.

§ 2. Les parties peuvent, à l'occasion d'un bail de rénovation, déroger aux dispositions de l'article 219, § 2, et de l'article 4 :

- 1° si le bien n'est pas occupé jusqu'à la fin de l'exécution des travaux ;
- 2° si le bien est occupé pendant les travaux, dans les conditions et limites prévues par un arrêté du Gouvernement qui détermine notamment les travaux qui peuvent faire l'objet d'un bail de rénovation. L'usage de cette dérogation ne peut porter que sur des non-conformités susceptibles d'être effectivement résolues.

Aucun loyer ne peut être exigé pendant la durée des travaux.

§ 3. A la demande du bailleur, le preneur lui communique toutes pièces et documents nécessaires pour compléter le dossier d'intervention ultérieur.

§ 4. 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 preneur. Le Service d'inspection régionale peut toujours contrôler le respect des exigences de salubrité, de sécurité et d'équipement.

§ 5. [2 En contrepartie des travaux, le bailleur s'engage à renoncer, à la faculté de mettre fin au bail, et soit à renoncer pendant la même période à la faculté de demander la révision du loyer, soit à concéder au preneur une diminution ou une remise de loyer. Ces renonciations s'imposent, pendant une période déterminée postérieure à la fin des travaux.]2

§ 6. Sur demande préalable adressée au preneur avec un préavis d'au moins trois jours, le bailleur a accès au bien loué avec le conseil technique de son choix en vue de contrôler l'exécution et l'avancement des travaux.

§ 7. A la demande de la partie la plus diligente, il est procédé à une réception contradictoire des travaux au terme de leur réalisation.

§ 8. Sans préjudice de toute autre sanction, en cas d'inexécution des travaux par le preneur dans le délai imparti ou de malfaçons affectant ces travaux, le bailleur peut solliciter du juge qu'il soit mis fin, totalement ou partiellement, aux contreparties visées au paragraphe 5.

En fonction de l'importance des travaux qui n'ont pas été réalisés, le bailleur peut, sans préjudice des éventuels dommages et intérêts, solliciter du juge le remboursement total ou partiel des loyers non perçus.]¹

(1)<Inséré par ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

(2)<ORD 2024-04-04/10, art. 20, 023; En vigueur : 01-11-2024>

[Art. 223.](#) [¹ - Réparations et entretien

§ 1er. Le preneur est tenu des réparations locatives, à l'exception de celles qui sont occasionnées par la vétusté ou la force majeure, et des travaux de menu entretien.

Les réparations locatives et de menu entretien sont celles désignées comme telles par l'usage des lieux.

§ 2. Le bailleur est tenu de toutes les autres réparations qui peuvent devenir nécessaires.

§ 3. Le Gouvernement établit une liste non limitative des réparations et travaux d'entretien impérativement à charge du preneur ou impérativement à charge du bailleur.]¹

(1)<Inséré par ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

[Section 4.](#) [¹ - Loyer, indexation et charges]¹

(1)<Inséré par ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

[Art. 224.](#) [¹ Le loyer est présumé abusif lorsqu'il :

1. dépasse de vingt pour cent son loyer de référence. Cette présomption peut être renversée lorsqu'il est établi que la différence entre le loyer pratiqué et le loyer de référence est justifiée par des éléments de confort substantiels intrinsèques au logement ou à son environnement ;

2. n'excède pas de vingt pour cent son loyer de référence mais qu'il accuse des défauts de qualité substantiels intrinsèques au logement ou à son environnement.]¹

(1)<Inséré par ORD 2021-10-28/22, art. 7, 012; En vigueur : 02-12-2021>

[Art. 224/1.](#)

[¹ Obligation faite au bailleur de ne pas proposer un loyer abusif et révision du loyer abusif.

§ 1er. - Le bailleur est tenu de ne pas proposer un loyer abusif tel que défini à l'article 224. A défaut, le preneur peut solliciter une révision du loyer.

§ 2. - Pour les baux de courte durée tels que définis à l'article 238 du Code d'une durée supérieure à une année, une demande de révision pour loyer abusif ne peut toutefois pas être introduite durant les deux premiers mois du contrat de bail. Ce délai est fixé à trois mois pour les baux de durée plus longue tels que définis à l'article 237 du Code.

§ 3. - Dans le cadre de la demande de révision visée au § 1er, chacune des parties prenantes au bail ou une personne mandatée par elles peut saisir la commission paritaire locative visée à l'article 107/1, pour obtenir un avis sur la demande de révision de loyer.

Les modalités de saisine et de procédure auprès de la commission paritaire locative sont décrites au chapitre III/1 du Code.

§ 4. - Directement ou à défaut d'accord entre les parties suite à la conciliation organisée par la commission paritaire locative, le juge peut également être saisi de la demande de révision du loyer abusif.

Le juge ainsi saisi peut solliciter, conformément à l'article 107/2 du présent Code, la Commission paritaire locative visée à l'article 107/1 du Code pour, le cas échéant, recevoir l'avis rendu par la commission paritaire locative ou pour demander un avis sur la justesse du loyer.

§ 5. - Le jugement qui fait droit à une révision du loyer peut produire ses effets au plus tôt 4 mois avant la date de dépôt de l'acte introductif d'instance par l'une des parties prenantes au bail ou par une personne mandatée par elle dans le cadre d'une demande de révision de loyer.

§ 6. - Par dérogation au paragraphe 2, le preneur d'un bien dont le bailleur a déjà été contraint de réviser un loyer abusif pour le même bien, peut introduire une demande de révision auprès de la commission ou du juge lorsqu'il estime que le loyer est abusif au sens de l'article, 224.1 du présent Code à tout moment du contrat de bail.

Dans ce cas et par dérogation au paragraphe 5, s'il est établi que le loyer est abusif, le loyer révisé produit ses effets à compter du premier mois du contrat de bail.]¹

(1)<Inséré par ORD 2021-10-28/22, art. 8, 012; En vigueur : indéterminée>

[²Art. 224/2.]² [¹[⁷ - Indexation]⁷

§ 1er. Si elle n'a pas été exclue expressément, et à condition que le bail ait été conclu par écrit, l'adaptation du loyer au coût de la vie est due, une fois par année de location, à la date d'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, dans les conditions prévues à l'article 1728bis [⁶ de l'ancien Code civil]⁶. Cette adaptation ne s'opère qu'après que la partie intéressée en ait fait la demande écrite, et n'a d'effet pour le passé que pour les trois mois précédant celui de la demande.

[³ L'adaptation du loyer au coût de la vie visée à l'alinéa 1er qui a pour effet d'augmenter le montant du loyer, n'est due que si :

1° le bail écrit a été enregistré conformément [⁸ aux articles 228/1 et suivants]⁸ et ;

2° le certificat PEB a été produit au locataire [⁷ ...]⁷.]³

[⁴ § 1er/1. Par dérogation au § 1er, pour les baux en cours relatifs à un logement pour lequel un certificat PEB E a été délivré et dont la date anniversaire échoit à compter de l'entrée en vigueur de l'ordonnance, l'adaptation du loyer au coût de la vie sera calculée dans les conditions prévues à l'article 1728bis à hauteur de 50 % maximum de l'indexation autorisée.

Par dérogation au § 1er, pour les baux en cours relatifs à un logement pour lequel un certificat PEB F ou G a été délivré et dont la date anniversaire échoit à compter de l'entrée en vigueur de l'ordonnance, il ne peut y avoir d'adaptation du loyer au coût de la vie.

La limitation de l'adaptation du loyer au coût de la vie telle que prévue aux alinéas 1er et 2 est valable 12 mois.]⁴

[⁵ § 1er/2. 1° Par dérogation au § 1er, si le bien loué a un certificat PEB portant la classe énergétique E, le loyer obtenu en application de l'article 1728bis de l'ancien Code civil, est multiplié par un facteur de correction à partir du 14 octobre 2023.

Si le contrat de bail a sa date d'anniversaire entre le 1er janvier 2023 et le 13 octobre 2023, le facteur de correction est obtenu en appliquant la formule suivante : $50 \% \times ((\text{indice } 2022 + \text{indice } 2023) / \text{indice } 2023)$

L'indice 2022 est égal à l'indice santé du mois précédant celui de la date anniversaire en 2022 de l'entrée en vigueur du contrat de bail.

L'indice 2023 est égal à l'indice santé du mois précédant celui de la date anniversaire en 2023 de l'entrée en vigueur du contrat de bail.

Si le contrat de bail a sa date anniversaire entre le 14 octobre 2022 et le 31 décembre 2022, le facteur de correction est obtenu en appliquant la formule suivante : $50 \% \times ((\text{indice } 2021 + \text{indice } 2022) / \text{indice } 2022)$.

L'indice 2021 est égal à l'indice santé du mois précédant celui de la date anniversaire en 2021 de l'entrée en vigueur du contrat de bail.

L'indice 2022 est égal à l'indice santé du mois précédant celui de la date anniversaire en 2022 de l'entrée en vigueur du contrat de bail.

2° Par dérogation au § 1er, si le bien loué a un certificat PEB portant la classe énergétique F ou G, le loyer obtenu en application de l'article 1728bis de l'ancien Code civil, est multiplié par un facteur de correction à partir du 14 octobre 2023.

Si le contrat de bail a sa date anniversaire entre le 1er janvier 2023 et le 13 octobre 2023, le facteur de correction est égal à l'indice santé du mois précédant la date anniversaire de l'entrée en vigueur en 2022, divisé par l'indice santé du mois précédant la date anniversaire de l'entrée en vigueur en 2023.

Si le contrat de bail a sa date anniversaire entre le 14 octobre 2022 et le 31 décembre 2022, le facteur de correction est égal à l'indice santé du mois précédant la date anniversaire de l'entrée en vigueur en 2021, divisé par l'indice santé du mois précédant la date anniversaire de l'entrée en vigueur en 2022.

Les dispositions contractuelles qui vont au-delà de l'ajustement visé au présent article peuvent être raccourcies jusqu'à cet ajustement.]⁵

§ 2. [⁷ ...]⁷.]¹

(1)<Inséré par ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

(2)<ORD 2021-10-28/22, art. 7, 012; En vigueur : 02-12-2021>

(3)<ORD 2022-10-13/03, art. 3, 015; En vigueur : 14-10-2022>

(4)<ORD 2022-10-13/03, art. 4, 015; En vigueur : 14-10-2022>

(5)<ORD 2023-10-13/05, art. 3, 019; En vigueur : 14-10-2023>

(6)<ORD 2023-10-13/05, art. 4, 019; En vigueur : 14-10-2023>

(7)<ORD 2024-04-04/10, art. 21, 023; En vigueur : 01-11-2024>

(8)<ORD 2024-04-25/04, art. 7, 025; En vigueur : 01-01-2025>

Art. 224/3. [¹ Charges.

§ 1er. Sauf, dans le cas où il a été expressément convenu que les frais et les charges imposés au preneur sont fixées forfaitairement, ils doivent correspondre à des dépenses réelles. Ne sont dues que les dépenses pour des postes libellés explicitement et énumérés limitativement dans le bail à l'exception de charges exceptionnelles ou nouvelles qui doivent correspondre à des dépenses réelles.

A tout moment, chacune des parties peut demander au juge la révision des frais et charges forfaitaires ou leur conversion en frais et charges réels. Le juge statue notamment sur la base de l'évolution des dépenses réelles. Il décide la conversion si elle est possible.

Le bailleur établit, à chaque date d'anniversaire de l'entrée en vigueur du bail, un décompte distinct des charges

de l'année écoulée, qu'il communique au preneur dans les douze mois qui suivent. Les documents établissant ces dépenses doivent être produits.

Dans le cas d'immeuble à appartements multiples dont la gestion est assurée par une même personne, l'obligation est remplie dès lors que le bailleur fait parvenir au preneur un relevé des frais et charges, et que la possibilité est offerte à celui-ci ou son mandataire spécial de consulter les documents sans frais. Une mention renseignant cette possibilité doit apparaître explicitement sur chaque élément de facturation communiqué au preneur.

La clef de répartition des charges, assortie des explications requises, figure dans le bail. Le changement de clef ne peut se faire que de l'accord des parties.

§ 2. Le preneur supporte les frais directement liés à la consommation, à l'exclusion des frais de rappel et de recouvrement et de tout surcoût non imputable au preneur.

En cas de surconsommation consécutive à une fuite d'eau, le tarif appliqué au locataire par le bailleur ne peut pas excéder celui qui est prévu par l'article 38/2, 1er tiret, seconde phrase, de l'ordonnance du 20 octobre 2006 établissant un cadre pour la politique de l'eau, pourvu que le locataire ait averti le bailleur en temps utile de l'apparition du problème.

§ 3. La rectification d'une erreur de comptage dans les charges en faveur du locataire peut être réclamée par le bailleur dans les deux ans de l'établissement du décompte et porte sur les cinq périodes annuelles de consommation concernées par l'erreur.

La rectification d'une erreur de comptage dans les charges en faveur du bailleur peut être réclamée par le locataire dans les deux ans du jour où cette erreur a été décelée et signifiée au bailleur et portera sur l'ensemble des périodes annuelles de consommation concernées par l'erreur.]¹

(1)<Inséré par ORD 2024-04-04/10, art. 22, 023; En vigueur : 01-11-2024>

Art. 225. [¹ - Grille indicative des loyers

Le Gouvernement arrête une grille indicative de référence des loyers à laquelle pourront se référer les parties, sans que cela ne constitue une contrainte supplémentaire pour le propriétaire.

Cette grille de loyers est construite sur la base de critères internes et externes au logement tels que sa localisation, son état, sa superficie habitable ou le nombre de pièces existantes. Le Gouvernement peut également prévoir que les loyers qui ressortent de cette grille soient majorés ou minorés en fonction d'autres critères comme la présence d'éléments de confort ou d'inconfort particulier. Elle est aisément accessible au public.]¹

(1)<Inséré par ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

Art. 225/1. [¹ Sans préjudice de l'application des intérêts aux taux légaux, toute clause indemnitaire concernant un retard dans le paiement du loyer est prohibée.]¹

(1)<Inséré par ORD 2024-04-04/10, art. 23, 023; En vigueur : 01-11-2024>

Art. 225/2. [¹ Le paiement du loyer et des charges doit être demandé par le bailleur exclusivement sur un compte bancaire soit par virement soit par dépôt. Le numéro de compte doit être mentionné dans le contrat de bail et dans toute mise en demeure.]¹

(1)<Inséré par ORD 2024-04-04/10, art. 23, 023; En vigueur : 01-11-2024>

Section 5. [¹ - Précompte immobilier et frais du bail[00e2][0080][0087]]¹

(1)<Inséré par ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

Art. 226.[¹ - Précompte immobilier

Le précompte immobilier afférent à l'immeuble loué ne peut être mis à charge du preneur d'un bail de résidence principale, d'un bail de logement étudiant [², d'un bail de colocation]² ou d'un bail glissant.]¹

[² Au bénéfice des ménages visés par l'article 257 du Code des impôts sur les revenus, le bailleur demande la réduction de précompte immobilier prévue par cet article à la première demande du locataire après avoir reçu les informations pertinentes de ce dernier. Cette réduction est due à l'occupant présent au premier janvier. Le bailleur en fait profiter le ménage locataire avant l'expiration de chaque année de location, par l'entremise soit d'une réduction de loyer équivalente, soit d'un versement séparé.]²

(1)<Inséré par ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

(2)<ORD 2024-04-04/10, art. 24, 023; En vigueur : 01-11-2024>

[Art. 227.](#)

<Abrogé par ORD 2024-04-25/04, art. 8, 025; En vigueur : 01-01-2025>

[Art. 228.](#) [¹ - Intervention d'un tiers à la location de l'immeuble

Est réputée non écrite toute clause qui met à charge du preneur les frais d'intervention d'un tiers relatifs à la location de l'immeuble, sauf si le preneur est le commanditaire de la mission d'intermédiation.][¹

(1)<Inséré par ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

[Section 5/1](#) [¹ Enregistrement]¹

(1)<Inséré par ORD 2024-04-25/04, art. 9, 025; En vigueur : 01-01-2025>

[Art. 228/1.](#) [¹ Les baux d'habitation sont soumis à l'enregistrement.][¹

(1)<Inséré par ORD 2024-04-25/04, art. 10, 025; En vigueur : 01-01-2025>

[Art. 228/2.](#) [¹ L'enregistrement consiste en l'inscription du bail dans un registre électronique à ce destiné du Service régional de l'enregistrement des baux.

L'enregistrement confère date certaine au contrat et le rend opposable aux tiers.

Les données recueillies permettent, aux conditions prévues par ou en vertu du présent Code:

1° au Service régional des logements inoccupés d'exercer les missions visées à l'article 14/1;

2° au Service d'inspection régionale d'exercer les missions visées à l'article 6 ainsi que pour satisfaire à sa mission de contrôle du respect des obligations prévues par ou en vertu des articles 7, 31 et 32 du Code bruxellois de l'égalité, de la non-discrimination et de la promotion de la diversité. Dans le cadre de l'exercice des missions de recherche et de contrôle en matière de lutte contre la discrimination, les agents du service d'inspection régionale du logement ont accès aux données enregistrées auprès du Service régional de l'enregistrement des baux visées à l'article 228/3, § 1er, alinéa 2, 1° et 2° ;

3° au service compétent au sein de Bruxelles Logement de traiter les demandes et recours en matière d'interventions dans le loyer visés aux articles 165 et 166;

4° au gestionnaire du Fonds budgétaire de solidarité d'exercer les missions visées à l'article 11, § 3.

Les données recueillies permettent en outre à l'Observatoire de l'Habitat d'établir une image fidèle du marché locatif afin d'orienter les politiques publiques sur la base de constats documentés. Elles servent notamment de base à l'établissement de la grille indicative des loyers ainsi qu'à assurer une plus grande transparence du marché locatif.][¹

(1)<Inséré par ORD 2024-04-25/04, art. 11, 025; En vigueur : 01-01-2025>

[Art. 228/3.](#) [¹ § 1er. L'enregistrement est effectué par le téléversement sur une plateforme électronique mise à disposition par le Service régional de l'enregistrement des baux d'un exemplaire signé par les deux parties du contrat de bail, de ses annexes ainsi que de l'état des lieux d'entrée.

Sauf si la métadonnée est déjà disponible par le biais d'une source authentique, et complémentirement à chaque téléversement, la personne qui procède à l'enregistrement introduit sur la plateforme électronique dédiée, les métadonnées suivantes:

1° l'identité du bailleur:

a) personne physique: nom, prénoms, date de naissance et adresse du domicile;

b) dénomination, adresse du siège social et numéro d'inscription à la banque carrefour des entreprises pour les personnes morales;

c) son adresse de messagerie électronique;

d) si le bailleur agit par l'intermédiaire d'un mandataire, les données visées aux litera a) à c) qui concernent le bailleur et celles qui concernent le mandataire;

e) si le bailleur n'est pas propriétaire du bien, les données visées aux litera a) à c) qui concernent le bailleur et celles qui concernent le propriétaire;

2° l'identité du preneur: nom, prénoms, date de naissance, adresse de son domicile, ainsi qu'une adresse de messagerie électronique;

3° l'identification du bien loué:

a) le type de bien;

b) sa parcelle cadastrale;

c) son adresse;

4° la description du bien loué:

a) l'année de construction;

b) sa superficie habitable;

- c) le nombre de chambres;
- d) le référencement des pièces de vie et des annexes;
- e) une description des éléments de confort intérieurs et extérieurs;
- f) l'existence de compteurs individuels ou collectifs et leurs numéros;
- g) le niveau de certification de performance énergétique et le numéro du certificat obtenu;

5° les éléments essentiels du contrat de bail:

- a) le type de contrat de bail d'habitation;
- b) la date du contrat;
- c) la durée du contrat;
- d) la date de prise de cours;
- e) le montant du loyer et sa périodicité;
- f) le loyer de référence;
- g) le montant des charges si elles sont forfaitaires ou des provisions et leur périodicité. "

L'enregistrement n'est effectif que moyennant le téléversement visé à l'alinéa premier et l'encodage des métadonnées visé à l'alinéa 2.

§ 2. Pour les personnes physiques, l'enregistrement pourra également être effectué au guichet ou par l'envoi postal au Service régional de l'enregistrement d'un exemplaire signé par les deux parties du contrat de bail, de ses annexes, de l'état des lieux d'entrée, accompagnés d'un exemplaire dûment complété d'un formulaire reprenant l'ensemble des informations requises lors d'un enregistrement sur la plateforme électronique. Ce formulaire est établi par l'administration et accessible sur simple demande. Tous les formulaires d'enregistrement adressés par la poste sont traités par le Service régional de l'enregistrement des baux dans un délai de 20 jours calendriers à compter de la date de réception du formulaire.]¹

(1)<Inséré par ORD 2024-04-25/04, art. 12, 025; En vigueur : 01-01-2025>

[Art. 228/4.](#) [¹ L'enregistrement donne lieu à un accusé de réception contenant le numéro d'inscription au registre électronique.

Cet accusé de réception est simultanément adressé à l'adresse électronique du bailleur et à l'adresse électronique du preneur. Il permet à chacune des parties d'avoir accès aux documents et données enregistrées et de les corriger s'il échet.

Dans l'hypothèse où la personne qui procède à l'enregistrement ne mentionne pas l'adresse électronique du co-contractant, elle est tenue de l'informer de l'enregistrement du bail et de lui communiquer le numéro d'inscription du bail au registre électronique ainsi qu'une copie des informations et documents enregistrés.

En l'absence d'indication d'une adresse de messagerie électronique de la personne qui procède à l'enregistrement, l'accusé de réception est adressé par courrier postal.]¹

(1)<Inséré par ORD 2024-04-25/04, art. 13, 025; En vigueur : 01-01-2025>

[Art. 228/5.](#) [¹ L'obligation d'enregistrement du contrat de bail incombe au bailleur. Elle doit être réalisée dans les deux mois de la signature du contrat.

L'enregistrement est gratuit.

Après la période de deux mois visée à l'alinéa 1er et aussi longtemps que le contrat de bail n'est pas enregistré, les délais de congé, les indemnités dues par le preneur au bailleur ainsi que les modalités de révision du loyer en application des articles 237, § 5, alinéas 1er et 2, 238, alinéas 3 et 4, 240 et 256, § 2, alinéa 2 ne sont pas d'application.]¹

(1)<Inséré par ORD 2024-04-25/04, art. 14, 025; En vigueur : 01-01-2025>

[Art. 228/6.](#) [¹ Les données, en ce compris le fichier contenant le contrat et ses annexes, sont supprimées du registre dix ans après l'enregistrement de nouvelles données pour le même logement, ou cinquante ans après la date de l'entrée en vigueur du contrat.

Les données du registre de consultation prévue à l'article 228/7 sont supprimées après dix ans, à dater de la date de la consultation.]¹

(1)<Inséré par ORD 2024-04-25/04, art. 15, 025; En vigueur : 01-01-2025>

[Art. 228/7.](#) [¹ L'administration Bruxelles Logement, au sein de laquelle est instauré un Service régional des baux, est responsable du traitement des données recueillies.

Ce service utilise les techniques informatiques qui:

- 1° préservent l'intégrité des données au moyen de techniques de sécurisation appropriées;
- 2° garantissent la confidentialité des données;
- 3° permettent l'identification et l'authentification non équivoque de l'utilisateur de la plateforme, que ce soit pour procéder à un enregistrement, consulter le registre en tant que partie au contrat, ou en tant que membre du

personnel du Service de l'enregistrement régional des baux;

4° permettent de tenir un registre des consultations effectuées reprenant l'identification de l'utilisateur, les données consultées ou modifiées ainsi que la date et l'heure de cette consultation.

Le responsable du traitement prévoit une gestion stricte et adéquate des accès qui permet d'identifier et d'authentifier les personnes habilitées à avoir accès aux données, les utiliser et les traiter, et qui permet de contrôler et gérer leurs qualités et autorisations d'accès pertinentes. Les données de connexion et de consultation des données résultant de l'enregistrement des baux sont conservées pendant dix ans.]¹

(1)<Inséré par ORD 2024-04-25/04, art. 16, 025; En vigueur : 01-01-2025>

[Art. 228/8.](#) [¹ L'identification et l'authentification d'un utilisateur de la plateforme se fait au moyen d'une carte d'identité électronique ou par un certificat de classe 3 reconnu par une autorité de certification.]¹

(1)<Inséré par ORD 2024-04-25/04, art. 17, 025; En vigueur : 01-01-2025>

[Art. 228/9.](#) [¹ L'Observatoire de l'Habitat a accès aux données nécessaires à la réalisation des missions définies à l'article 228/2, alinéa 4. Ces données concernent pour chaque logement:

1° le type de bien;

2° sa localisation à l'échelle du secteur statistique tel que défini par l'instance fédérale compétente pour la coordination de la statistique publique pour représenter une partie de ses statistiques à un niveau infra communal;

3° le nom de la rue où se situe le bien;

4° l'année de construction;

5° sa superficie;

6° le nombre de chambres;

7° le référencement des pièces de vie et des annexes;

8° la description des éléments de confort intérieurs et extérieurs;

9° l'existence de compteurs individuels ou collectifs;

10° le niveau de certification de performance énergétique;

11° le type de contrat de bail d'habitation;

12° la date du contrat;

13° la durée du contrat;

14° le montant du loyer et sa périodicité;

15° le loyer de référence;

16° le montant des charges si elles sont forfaitaires ou des provisions et leur périodicité.]¹

(1)<Inséré par ORD 2024-04-25/04, art. 18, 025; En vigueur : 01-01-2025>

[Section 6.](#) [¹ - Aliénation du bien loué]¹

(1)<Inséré par ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

[Art. 229.](#) [¹ Le bailleur informe avant la conclusion de la convention renfermant une aliénation de droit réel, le candidat-porteur de droit réel du fait que le bien est loué et il lui fournit une copie du contrat de bail.

Le contrat de transfert du droit réel mentionne que le bien est loué et reprend les données de ce bail. Le nouveau titulaire du droit réel est subrogé pour l'avenir aux droits et obligations du bailleur qui sont attachés à ce droit. Toute clause du contrat de bail qui réserve la faculté d'expulsion en cas d'aliénation est réputée non écrite.]¹

(1)<ORD 2024-04-04/10, art. 25, 023; En vigueur : 01-11-2024>

[Section 7.](#) [¹ - Cession et sous-location]¹

(1)<Inséré par ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

[Art. 230.](#) [¹ - Cession [² ...]²

§ 1er. Sans préjudice de l'article 260 et des articles 263 à 266, la cession du bail est interdite sauf accord écrit et préalable du bailleur. Dans ce cas, le cédant est déchargé de toute obligation future, sauf convention contraire, incluse dans l'accord sur la cession du bail.

§ 2. Le projet de cession est notifié par courrier recommandé par le preneur au bailleur [² au moyen du document standardisé visé à l'article 200ter, § 2, du Code]². [² ...]²

[2] Le bailleur communique son accord ou son refus sur la cession dans les trente jours de la réception du projet dans le respect du titre X du Code et de l'article 4, § 2, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements.]²

Passé ce délai, la cession est réputée [2 acceptée]².

§ 3. Préalablement à la cession, le cédant doit communiquer au cessionnaire copie du contrat de bail [2, des informations précontractuelles reçues en vertu de l'article 217]² et de l'état des lieux d'entrée.

§ 4. Il est dressé un état des lieux de sortie intermédiaire avant la sortie du preneur cédant.

Cet état des lieux est dressé conformément à l'article 220, § 3.

Il est établi contradictoirement et en présence du preneur cessionnaire.

Les frais sont partagés entre les trois parties. Les dégâts constatés sont à la charge du preneur cédant.

L'état des lieux de sortie, joint à l'état des lieux initial, vaut état des lieux d'entrée à l'égard du preneur cessionnaire au sens de l'article 220, § 1er.

§ 5. Le preneur peut sous-louer le bien loué avec l'accord exprès ou tacite du bailleur.

Le projet de sous-location est notifié par courrier recommandé par le preneur au bailleur au moins quinze jours avant sa conclusion. Il comprend toutes les données d'identification du sous-locataire, dans le respect de l'article 200ter, § 2.

Par exception à l'alinéa 1er, le preneur qui affecte le bien loué à sa résidence principale ne peut sous-louer la totalité du bien.

Il peut sous-louer une partie de ce bien avec l'accord du bailleur et à condition que le reste du bien loué demeure affecté à sa résidence principale.

Toutefois, lorsque le preneur est une commune, un centre public d'action sociale, une association sans but lucratif ou une fondation soumis à la loi du 27 juin 1921 sur les associations sans but lucratif, les associations internationales sans but lucratif et les fondations, ou une société à finalité sociale, il peut sous-louer le bien, partiellement ou dans sa totalité, à une ou plusieurs personnes physiques, à condition que celles-ci soient des personnes démunies ou se trouvant dans une situation sociale difficile et qu'elles affectent exclusivement le bien à leur résidence principale, et pour autant que le bailleur ait donné son accord sur la possibilité de sous-louer le bien à cette fin. L'accord ultérieur du bailleur sur la sous-location n'est en ce cas plus requis.

Si le bien sous-loué est destiné à servir de résidence principale au sous-locataire, les droits et obligations du preneur et du sous-locataire sont, dans leurs rapports respectifs, déterminés par le chapitre III du présent titre, sous réserve des dispositions suivantes du présent paragraphe.

La durée de la sous-location ne peut excéder celle du bail principal restant à courir.

Le preneur doit préalablement informer le sous-locataire de sa qualité et de l'étendue de ses droits.

Lorsque le bailleur met fin au bail principal, le preneur est tenu de notifier une copie du congé au sous-locataire au plus tard le quinzième jour suivant la réception du congé en lui signifiant que la sous-location prendra fin à la même date que le bail principal.

Dans le cas d'un bail de résidence principale, lorsque le preneur met fin anticipativement au bail principal, il est tenu de donner au sous-locataire un congé de trois mois au moins, accompagné d'une copie du congé qu'il donne au bailleur et de payer au sous-locataire une indemnité équivalente à trois mois de loyer.

Les articles 250 à 252 ne sont pas applicables à la sous-location d'un bien dont le bail est soumis aux règles du bail de résidence principale.

§ 6. Le preneur répond seul vis-à-vis du bailleur et du sous-locataire ou du cessionnaire des conséquences qui résultent de l'inobservation des dispositions du présent article.]¹

(1)<Inséré par ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

(2)<ORD 2024-04-04/10, art. 26, 023; En vigueur : 01-11-2024>

[Art. 230/1.](#) [1 - Sous-location

§ 1. Le preneur peut sous-louer le bien loué avec l'accord exprès ou tacite du bailleur.

Le projet de sous-location est notifié par courrier recommandé par le preneur au bailleur au moins quinze jours avant sa conclusion. Il comprend toutes les données d'identification du sous-locataire, dans le respect de l'article 200ter, § 2.

Par exception à l'alinéa 1er, le preneur qui affecte le bien loué à sa résidence principale ne peut sous-louer la totalité du bien.

Il peut sous-louer une partie de ce bien avec l'accord du bailleur et à condition que le reste du bien loué demeure affecté à sa résidence principale.

Toutefois, lorsque le preneur est une commune, un centre public d'action sociale, une association sans but lucratif ou une fondation soumis à la loi du 27 juin 1921 sur les associations sans but lucratif, les associations internationales sans but lucratif et les fondations, ou une société à finalité sociale, il peut sous-louer le bien, partiellement ou dans sa totalité, à une ou plusieurs personnes physiques, à condition que celles-ci soient des personnes démunies ou se trouvant dans une situation sociale difficile et qu'elles affectent exclusivement le bien à leur résidence principale, et pour autant que le bailleur ait donné son accord sur la possibilité de sous-louer le bien à cette fin. L'accord ultérieur du bailleur sur la sous-location n'est en ce cas plus requis.

Si le bien sous-loué est destiné à servir de résidence principale au sous-locataire, les droits et obligations du preneur et du sous-locataire sont, dans leurs rapports respectifs, déterminés par le chapitre III du présent titre, sous réserve des dispositions suivantes du présent paragraphe.

La durée de la sous-location ne peut excéder celle du bail principal restant à courir.

Le preneur doit préalablement informer le sous-locataire de sa qualité et de l'étendue de ses droits.

Lorsque le bailleur met fin au bail principal, le preneur est tenu de notifier une copie du congé au sous-locataire au plus tard le quinzième jour suivant la réception du congé en lui signifiant que la sous-location prendra fin à la même date que le bail principal.

Dans le cas d'un bail de résidence principale, lorsque le preneur met fin anticipativement au bail principal, il est tenu de donner au sous-locataire un congé de trois mois au moins, accompagné d'une copie du congé qu'il donne au bailleur et de payer au sous-locataire une indemnité équivalente à trois mois de loyer.

Les articles 250 à 252 ne sont pas applicables à la sous-location d'un bien dont le bail est soumis aux règles du bail de résidence principale.

[¹] § 2. Préalablement à la sous-location, le locataire doit communiquer au sous-locataire copie du contrat de bail, des informations précontractuelles reçues en vertu de l'article 217 et de l'état des lieux d'entrée.¹

§ 3. Le preneur répond seul vis-à-vis du bailleur et du sous-locataire ou du cessionnaire des conséquences qui résultent de l'inobservation des dispositions du présent article.¹

(1)<Inséré par ORD 2024-04-04/10, art. 27, 023; En vigueur : 01-11-2024>

[Section 8.](#) [¹ - Congés]¹

(1)<Inséré par ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

[Art. 231.](#)[¹ - Prise de cours des congés

Dans tous les cas où un congé peut être donné à tout moment, le délai de préavis prend cours le premier jour du mois qui suit le mois durant lequel le congé est donné.¹

[²] Dans les autres cas, le délai de préavis prend cours le jour où le destinataire est présumé avoir eu connaissance du congé.²

(1)<Inséré par ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

(2)<ORD 2024-04-04/10, art. 28, 023; En vigueur : 01-11-2024>

[Art. 231/1.](#) [¹ Dispositions temporaires et exceptionnelles liées à la crise sanitaire causée par le Covid-19.

§ 1 Tous les délais de préavis en cours au 18 mars 2020 ou prenant cours à partir du 1er avril 2020 sont suspendus jusqu'au 18 mai 2020.

L'alinéa 1er du présent paragraphe n'est pas d'application si, durant la période de suspension, le locataire a pu déménager ou si le locataire et le bailleur ont trouvé un accord amiable.

§ 2. Les baux de logement " étudiants " visés au chapitre IV du présent titre et les baux de courte durée dont le preneur donne congé moyennant un préavis d'un mois conformément à l'article 238/1 sont exclus du champ d'application de l'alinéa 1er du premier alinéa du paragraphe 1.¹

(1)<Inséré par ARR 2020-05-14/10, art. 2, 010; En vigueur : 18-03-2020>

[Section 9.](#) [¹ - Inexécution du bail et litiges]¹

(1)<Inséré par ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

[Art. 232.](#) [¹ - Régime des obligations du bail au décès du preneur

Par dérogation à l'article 1742 du Code civil, en cas de décès du preneur, si le logement est inoccupé après ce décès par les membres du ménage du preneur et si le loyer et/ou les charges demeurent impayés pendant une durée de deux mois prenant cours au décès, le bailleur peut considérer le bail comme résilié sans préavis ni indemnité.

Le bailleur peut disposer librement des biens à dater de la résiliation dans le respect des règles de dépôt telles que décrites dans la loi du 30 décembre 1975 concernant les biens trouvés en dehors des propriétés privées ou mis sur la voie publique en exécution de jugements d'expulsion.

En cas de résiliation, le bailleur peut faire libérer la garantie locative à son profit, à concurrence des montants qui lui sont dus, par demande sur requête unilatérale introduite par le bailleur ou son avocat auprès du juge compétent.¹

(1)<Inséré par ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

[Art. 233.](#) [¹ - Résolution des conflits

§ 1er. Sans préjudice de la saisine d'une juridiction, les parties peuvent régler leur différend à l'amiable en recourant aux services d'un médiateur agréé ou à tout autre processus alternatif auquel il est fait référence dans

l'annexe visée à l'article 218, § 5.

§ 2. Les parties peuvent convenir de soumettre leur différend à un arbitre après la naissance du différend. Toute clause d'arbitrage convenue avant la naissance du différend est réputée non écrite.]¹

(1)<Inséré par ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

[Art. 233/1.](#) [¹ Expulsion sans titre exécutoire.

§ 1er. Le bailleur qui procède à une expulsion du logement sans disposer au préalable d'un titre exécutoire est redevable vis-à-vis du locataire, de l'ancien locataire ou de l'occupant avec titre d'une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

§ 2. Le bailleur qui entrave de manière délibérée et fautive l'accès au domicile du preneur, est redevable vis-à-vis du locataire ou de l'occupant d'une indemnité maximale de dix-huit mois de loyer.

§ 3. A la demande du preneur ou de l'occupant le président du tribunal compétent constate la violation visée au paragraphe 1er et en ordonne la cessation, même pénalement réprimée.

L'action fondée sur le paragraphe 1er est formée et instruite selon les formes du référé. Elle peut être formée par requête, établie en quatre exemplaires et envoyée par lettre recommandée à la poste ou déposée au greffe de la juridiction compétente. Sous peine de nullité, la requête contient:

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

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

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.]¹

(1)<Inséré par ORD 2024-04-04/10, art. 29, 023; En vigueur : 01-11-2024>

[Section 10.](#) [¹ Procédure en matière de bail d'habitation et en matière d'expulsion]¹

(1)<Inséré par ORD 2023-06-22/08, art. 4, 020; En vigueur : 31-08-2023>

[Art. 233bis.](#) [¹ - Disposition liminaire

Sauf disposition contraire cette section s'applique aux baux d'habitation et aux baux commerciaux portant sur un bien qui constitue également une habitation pour le locataire.

Le Code judiciaire s'applique sous réserve des dispositions qui suivent.]¹

(1)<Inséré par ORD 2023-06-22/08, art. 4, 020; En vigueur : 31-08-2023>

[Art. 233ter.](#) [¹ - Exigence de proportionnalité des décisions en matière de logement

Le juge statue sur toute demande relative à un bail d'habitation ou à un bail visé à la section II bis du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil en tenant compte des effets de sa décision sur le droit au logement du preneur.

La résolution du contrat ne pourra être prononcée que si la créance ne peut être apurée dans le respect de délais raisonnables, eu égard à la situation des parties, ou sur le constat de ce que la résolution du contrat constitue une décision proportionnée au regard des manquements qui fondent la demande.]¹

(1)<Inséré par ORD 2023-06-22/08, art. 4, 020; En vigueur : 31-08-2023>

[Art. 233quater.](#) [¹ - Mise en demeure préalable

§ 1er. Tout recouvrement d'une dette de loyer ou de charges doit commencer par une mise en demeure écrite, adressée au preneur dont un modèle-type est disponible sur le site internet de Bruxelles Logement.

Cette mise en demeure doit contenir de manière complète et non équivoque toutes les données relatives à la créance. Elle doit comprendre au minimum les données énumérées au § 2 et il ne peut être procédé à d'autres techniques de recouvrement qu'après écoulement du délai prévu au § 3.

§ 2. Dans la mise en demeure apparaissent au moins les données suivantes :

- 1° l'identité, l'adresse, le numéro de téléphone et la qualité du bailleur ;
- 2° une description et une justification claires des montants réclamés, en ce compris les dommages-intérêts et les intérêts moratoires réclamés ;
- 3° la mention que, en l'absence de réaction dans le délai prévu au § 3, le bailleur pourra saisir le juge d'une action en recouvrement et/ou en résolution du bail ;
- 4° dans le cas où le recouvrement est effectué par un avocat, un officier ministériel ou un mandataire de

justice, le texte suivant figurera dans un alinéa séparé, en caractères gras et dans un autre type de caractère :
" Cette lettre concerne un recouvrement amiable et vise à éviter un recouvrement judiciaire (assignation au tribunal ou saisie). "

§ 3. Dans la mise en demeure, le délai dans lequel la créance peut être remboursée avant que des mesures complémentaires soient prises est mentionné. Ce délai est d'au moins un mois et commence à courir à la date de l'envoi de la sommation écrite.]]¹

(1)<Inséré par ORD 2023-06-22/08, art. 4, 020; En vigueur : 31-08-2023>

[Art. 233quinquies.](#) [1 - Mode d'introduction de l'instance

§ 1er. Les demandes introductives et les demandes en intervention forcée en matière de bail d'habitation, en ce compris celles tendant à une expulsion, sont formées par requête écrite déposée au greffe du juge.

La demande introduite par citation est recevable mais les frais de citation restent à charge du demandeur quand bien même il obtient gain de cause, sauf lorsque le recours à ce mode d'introduction de l'instance est imposé par le législateur ou justifié par le fait que le défendeur n'est pas inscrit aux registres de la population.

§ 2. A peine de nullité, l'acte introductif contient :

1° l'indication des jours, mois et an ;

2° les nom, prénom et domicile du requérant et, le cas échéant, son numéro de registre national ou numéro d'entreprise ;

3° les nom, prénom, domicile, et si ces informations sont connues du bailleur le numéro de téléphone et, le cas échéant, l'adresse électronique de la personne contre laquelle la demande est introduite ;

4° l'objet et l'exposé sommaire des moyens de la demande ;

5° la signature du requérant ou de son avocat.

La citation contient en outre l'indication du juge qui est saisi et l'indication des lieu, jour et heure de l'audience.

A tout acte introductif d'instance concernant une demande d'expulsion sont en outre annexés, à peine de nullité :

1° un certificat de domicile de la personne mentionnée sous 3°, sauf si le défendeur n'est pas inscrit aux registres de la population ou aux registres des étrangers ;

2° copie de la mise en demeure préalable ainsi que de la preuve de son envoi au moins un mois avant le dépôt de la requête ou avant la signification de la citation.

§ 3. L'acte introductif peut contenir tout contact ou information utile pour la partie citée.]]¹

(1)<Inséré par ORD 2023-06-22/08, art. 4, 020; En vigueur : 31-08-2023>

[Art. 233sexies.](#) [1 - Délais de comparution

§ 1er. Lorsque la demande est introduite par requête, les parties sont convoquées par le greffier, sous pli judiciaire, à comparaître, dans les quinze jours de l'inscription de la requête au rôle général, à l'audience fixée par le juge. Une copie de la requête est annexée à la convocation.

Le délai de comparution est porté à 40 jours lorsque la requête comporte une demande d'expulsion.

§ 2. Le délai de citation est de 40 jours lorsque la demande porte sur l'expulsion d'un logement.

§ 3. Les délais visés au paragraphe 1er, alinéa 2, et au paragraphe 2 sont applicables aux demandes d'expulsion d'un logement accessoire au commerce faisant l'objet d'un bail visé à la section II bis du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil.]]¹

(1)<Inséré par ORD 2023-06-22/08, art. 4, 020; En vigueur : 31-08-2023>

[Art. 233septies.](#) [1 - Communication au C.P.A.S. des demandes d'expulsion

§ 1er. Toute demande tendant à l'expulsion du logement d'une personne physique qui a conclu un bail d'habitation, une convention d'occupation précaire ou un bail visé à la section II bis du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil, est communiquée au C.P.A.S. de la commune où se situe le logement.

§ 2. Selon que la demande est formée par requête ou par comparution volontaire, ou par citation, le greffe ou l'huissier de justice transmet une copie de l'acte introductif d'instance au C.P.A.S., par voie électronique. Cette communication contient l'indication de la date à laquelle l'affaire est fixée conformément à l'article 233sexies.

§ 3. Lorsque la demande d'expulsion est formulée à titre incident par voie de conclusions, le greffe en transmet sans retard une copie au C.P.A.S., par voie électronique.

§ 4. Lorsque la demande est soumise à l'arbitrage ou présentée en cours d'arbitrage, sous réserve d'un examen prima facie de l'absence de convention d'arbitrage, le tribunal arbitral ne pourra en connaître qu'au terme d'un délai de 40 jours à dater de l'envoi au C.P.A.S. d'une copie de l'acte par lequel il en est saisi. Cet envoi est opéré par courrier électronique et contient l'indication de la date à laquelle les parties sont convoquées afin d'établir l'acte précisant la mission du ou des arbitres.

§ 5. Le C.P.A.S. offre, de la manière la plus appropriée, d'apporter son aide dans le cadre de sa mission légale.]]¹

(1)<Inséré par ORD 2023-06-22/08, art. 4, 020; En vigueur : 31-08-2023>

[Art. 233octies.](#) [¹ - Conciliation préalable

Sans préjudice des dispositions des articles 731, alinéa 1er, 732 et 733 du Code judiciaire, pour toute demande en matière de location de logement, le juge tente de concilier les parties.

En cas de non-conciliation ou de défaut, la procédure a lieu au fond. Le jugement indique que les parties n'ont pu être conciliées.]¹

(1)<Inséré par ORD 2023-06-22/08, art. 4, 020; En vigueur : 31-08-2023>

[Art. 233novies.](#) [¹ - Introduction d'une demande d'expulsion par voie de conclusions

Le dépôt de conclusions comportant une demande incidente portant sur l'expulsion du logement d'une personne physique qui a conclu un bail d'habitation ou un bail visé à la section IIbis du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil, interrompt le cours des délais fixés par le calendrier amiable ou judiciaire.

Le greffier procède conformément à l'article 233sexies, et convoque les parties par pli judiciaire à une audience qui ne peut avoir lieu qu'au plus tôt 40 jours après cette convocation.

Lors de cette audience, le juge entend les parties quant à la possibilité d'un accord et tente de les concilier.

A défaut de possibilité d'accord ou de conciliation, il entend leurs observations concernant la mise en état de l'affaire et établit un nouveau calendrier.]¹

(1)<Inséré par ORD 2023-06-22/08, art. 4, 020; En vigueur : 31-08-2023>

[Art. 233decies.](#) [¹ - Notification des décisions d'expulsion

§ 1er. Toute décision d'expulsion d'un logement doit être portée à la connaissance du C.P.A.S. La notification d'une copie de la décision se fait par le greffe en même temps qu'il communique la copie non signée de la décision aux parties et, le cas échéant, à leurs avocats, comme il est prévu à l'article 792 du Code judiciaire.

Les tribunaux arbitraux doivent également communiquer copie des sentences qui ordonnent ou autorisent une expulsion au C.P.A.S.

§ 2. A des fins de gestion et de mise en oeuvre des politiques publiques sur les expulsions, les décisions et les sentences arbitrales autorisant une expulsion sont également communiquées par le greffe ou le tribunal arbitral au tiers de confiance désigné à cet effet par le Ministre simultanément à leur communication aux parties et au C.P.A.S.

Toutes les données à caractère personnel sont supprimées par le tiers de confiance à la réception des décisions et sentences précitées à l'exception des données suivantes qui sont généralisées :

- l'adresse du bien dont l'expulsion est autorisée est remplacée par un secteur statistique ;
- l'adresse du demandeur de l'expulsion est remplacée par un secteur statistique ;
- les numéros de registre national pour les personnes contre lesquelles l'expulsion est autorisée sont remplacés par un genre et une année de naissance ;
- la composition familiale est remplacée par les catégories éventuellement cumulatives suivantes : isolé, cohabitant, famille monoparentale, moins de 3 enfants, 3 à 5 enfants, plus de 5 enfants ;
- la situation socio-économique est remplacée par les catégories suivantes : travailleurs, allocataires sociaux, bénéficiaires de la GRAPA, bénéficiaires d'allocation de handicap.

Après avoir transmis les données ainsi généralisées à l'Observatoire du Logement, le tiers de confiance détruit les supports et les données généralisées.

Au moyen des données ainsi généralisées, l'Observatoire du Logement réalise les finalités suivantes :

- quantifier le nombre et la localisation par secteur des expulsions ;
- déterminer l'âge, le profil familial et socio-économique des personnes expulsées ;
- déterminer les causes d'expulsions ;
- déterminer le profil du propriétaire à l'initiative de l'expulsion ;
- déterminer les caractéristiques procédurales entourant la demande d'expulsion.

L'Observatoire du Logement conserve ces données généralisées sans limite de temps de sorte à permettre l'évolution du monitoring sur les expulsions, dans la limite des finalités établies.

Les données issues du monitoring, qui sont publiées sur le site internet du Bureau bruxellois de la planification, sont anonymisées préalablement à leur publication. Elles sont agrégées et ne constituent plus des données à caractère personnel.]¹

(1)<Inséré par ORD 2023-06-22/08, art. 4, 020; En vigueur : 31-08-2023>

[Art. 233undecies.](#) [¹ - Délai d'expulsion et informations préalables

§ 1er. Sous réserve des logements déclarés inhabitables conformément à l'article 135 de la Nouvelle loi communale ou frappés de l'interdiction visée à l'article 8 du présent Code, aucune expulsion d'un logement ne peut être exécutée qu'après un délai d'un mois suivant la signification du jugement ou de l'acte l'autorisant.

Ce délai n'est pas applicable lorsque :

- 1° le bien a été abandonné, c'est-à-dire lorsqu'il n'est plus utilisé conformément à sa fonction résidentielle ;
- 2° les parties ont convenu d'un autre délai, cet accord devant être constaté dans le jugement ou l'acte formant

le titre d'expulsion ;

3° le juge a prolongé ou réduit ce délai à la demande du preneur, de l'occupant ou du bailleur qui justifie de circonstances d'une gravité particulière, notamment les possibilités de reloger le preneur dans des conditions suffisantes respectant l'unité, les ressources financières et les besoins de la famille.

Dans ce dernier cas, le juge fixe le délai dans lequel l'expulsion ne peut pas être exécutée, en tenant compte de l'intérêt des deux parties et dans les conditions qu'il détermine, dont le paiement d'une indemnité d'occupation, fixée en jour, dont la somme mensuelle ne peut être supérieure au montant du loyer.

En cas de convention d'occupation précaire, le délai d'expulsion prolongé ne pourra excéder trois mois.

L'huissier informe le C.P.A.S. de la signification du jugement d'expulsion. Le cours du délai d'expulsion visé aux alinéas 1er et 2 est suspendu tant que l'huissier n'a pas procédé à cet envoi.

§ 2. L'expulsion d'un logement ne peut avoir lieu qu'à l'expiration d'un délai de quinze jours ouvrables après que l'huissier a avisé, par courrier, le preneur ou les occupants du bien de la date à laquelle il y procédera.

Cet avis d'expulsion renseigne que les biens qui se trouveront encore dans les lieux au jour fixé pour l'expulsion seront mis sur la voie publique et que s'ils encombrant la voie publique et que les propriétaires des biens ou ses ayants droit les y laissent, ils seront enlevés et conservés à leurs frais par l'administration communale, comme prévu à l'article 3.58 du nouveau Code civil.

Le délai de six mois visé au paragraphe 3 de cet article 3.58 peut être prolongé à la demande des intéressés le temps nécessaire pour trouver une solution de relogement pérenne, sauf s'il s'agit de choses qui sont périssables, sujettes à une dépréciation rapide ou préjudiciables à l'hygiène, à la santé ou à la sécurité publique.

Copie de cet avis est immédiatement adressée, par voie électronique, au C.P.A.S., qui offre, de la manière la plus appropriée, d'apporter son aide dans le cadre de sa mission légale.

§ 3. Le délai visé au paragraphe 2, alinéa 1er, est interrompu et l'expulsion ne peut avoir lieu si le locataire ou l'occupant communique à l'huissier, le cas échéant à l'intervention du C.P.A.S., la preuve d'une solution de relogement qui sera effective au plus tard un mois à dater de l'avis d'expulsion. A défaut pour l'occupant d'avoir quitté le logement à la date prévue, l'expulsion peut être poursuivie.¹

(1)<Inséré par ORD 2023-06-22/08, art. 4, 020; En vigueur : 31-08-2023>

[Art. 233duodecies.](#) ^[1] - Moratoire hivernal

§ 1er. Sous réserve de l'exécution des décisions administratives prises sur la base de l'article 8 ou des articles 133 et 135 de la Nouvelle loi communale, aucune expulsion d'un logement ayant fait l'objet d'un bail d'habitation ou d'un bail visé à la section IIbis du livre III, titre VIII, chapitre II, du Code civil ne peut être exécutée du 1er novembre au 15 mars de l'année suivante.

Il peut être dérogé à cette interdiction, par une décision spécialement motivée quant au caractère impérieux de l'expulsion pour les hypothèses visées aux 2°, 3°, 4°, lorsque :

1° une solution de relogement est disponible ou que le locataire a quitté le logement ;

2° l'état de salubrité et/ou de sécurité du bien justifie que l'occupation ne puisse perdurer au-delà du délai visé à l'article 233undecies, § 1er ;

3° le comportement du locataire est à l'origine d'une mise en danger qui rend toute prolongation de l'occupation impossible ;

4° le bailleur se trouve dans une situation de force majeure qui lui impose d'occuper le logement à titre personnel.

Le tribunal statue sur la dérogation au moratoire hivernal dans la décision ordonnant ou autorisant l'expulsion, dans le jugement d'homologation de la sentence arbitrale ou dans l'accord intervenu à l'issue d'une médiation, ou par décision subséquente à la demande du bailleur adressée au greffe par simple lettre, après avoir entendu les parties.

§ 2. Pendant la période du moratoire, l'indemnité d'occupation telle que fixée par la décision d'expulsion ou la décision subséquente, reste due.

En cas de défaut de paiement de l'indemnité d'occupation ainsi fixée, le bailleur peut présenter sa créance au gestionnaire du Fonds budgétaire régional de solidarité visé à l'article 11.

Ne sont pas éligibles à l'indemnité susvisée les opérateurs immobiliers publics et les AIS ayant bénéficié d'un subside régional pour la création ou la gestion des logements à finalité sociale.

Le Gouvernement arrête les conditions d'intervention du Fonds.

§ 3. La finalité des traitements de données à caractère personnel prévus en exécution de l'article 233duodecies, § 2, est la gestion des demandes d'intervention du Fonds budgétaire régional de solidarité consécutives à la présentation, par un ancien bailleur, de sa créance portant sur tout ou partie d'une d'indemnité d'occupation restée en défaut de paiement, et d'ainsi permettre :

1° le traitement des demandes d'intervention du Fonds budgétaire régional de solidarité et, le cas échéant, l'octroi de l'intervention et le contrôle du respect des conditions d'octroi, en application des articles 92 à 95 de l'ordonnance Organique du 23 février 2006 portant les dispositions applicables au budget, à la comptabilité et au contrôle ;

2° la gestion des litiges relatifs à l'exécution de l'article 233duodecies, § 2, portés devant les cours et tribunaux de l'ordre judiciaire ;

3° le recouvrement des interventions du Fonds indûment payées, en application des articles 92 à 95 de l'ordonnance organique du 23 février 2006 portant les dispositions applicables au budget, à la comptabilité et au contrôle.

§ 4. Les catégories de personnes concernées auxquelles se rapportent les traitements sont :

1° les anciens bailleurs ayant introduit une demande d'indemnité d'occupation ;

2° les anciens locataires mentionnés dans les créances présentées par les anciens bailleurs visés au 1°.

§ 5. Afin d'atteindre les finalités visées au paragraphe 1er, les catégories suivantes de données à caractère personnel peuvent être traitées :

1° les données mentionnées dans la décision d'expulsion ;

2° les données mentionnées dans le contrat de bail ;

3° la date du jugement ;

4° la date de la signification éventuelle du jugement ;

5° les données d'identification permettant et facilitant le contact, à savoir les noms et prénoms, le numéro de registre national, le numéro de téléphone, l'adresse électronique, la langue et l'adresse de résidence de l'ancien bailleur et de l'ancien locataire ;

6° les données concernant le lieu de domiciliation de l'ancien bailleur et de l'ancien locataire ;

7° le numéro de compte en banque ou le relevé d'identité bancaire de l'ancien bailleur ;

8° le montant du dernier loyer perçu par l'ancien bailleur ;

9° le montant de la créance déclarée par l'ancien bailleur et des indemnités d'occupation payées par les anciens locataires ou pour les anciens locataires.

Dans ce cadre, le responsable du traitement a accès aux informations figurant dans le Registre national qui lui sont nécessaires, et ce conformément à l'article 5, § 1er, 1°, de la loi du 8 août 1983 organisant un Registre national des personnes physiques. Il est également autorisé à solliciter les numéros de registre national et à les utiliser conformément à l'article 8, § 1er, alinéa 3, de la même loi.

§ 6. Les données à caractère personnel relatives aux bailleurs sont conservées par Bruxelles Logement pendant cinq ans à partir de la décision d'octroi de la demande d'indemnité d'occupation pour les données collectées pour le traitement de la demande d'indemnité d'occupation ayant abouti à un octroi.

Les données à caractère personnel relatives aux locataires sont conservées par Bruxelles Logement pendant cinq ans, à partir de la décision d'octroi de la demande d'indemnité d'occupation pour les données collectées pour le traitement de la demande d'indemnité d'occupation du bailleur ayant abouti à un octroi.

Les données à caractère personnel relatives aux bailleurs ayant introduit une demande d'indemnité d'occupation sont conservées par Bruxelles Logement pendant trois ans, à partir de la décision de rejet de la demande d'indemnité d'occupation et, le cas échéant, la fin de la procédure de recours, pour les données collectées pour le traitement de la demande d'indemnité d'occupation ayant abouti à un refus d'octroi. Les données à caractère personnel relatives aux locataires condamnés par jugement à payer une indemnité d'occupation et pour laquelle les bailleurs ont introduit une demande d'indemnité d'occupation sont conservées par Bruxelles Logement pendant trois ans, à partir de la décision de rejet de la demande d'indemnité d'occupation et, le cas échéant, la fin de la procédure de recours, pour les données collectées pour le traitement de la demande d'indemnité d'occupation ayant abouti à un refus d'octroi. Les données à caractère personnel relatives aux bailleurs sont conservées, dans la mesure où leur transmission est nécessaire, par Bruxelles Logement jusqu'à l'échéance des durées de prescription applicables visées dans la loi du 16 mai 2003 fixant les dispositions générales applicables aux budgets, au contrôle des subventions et à la comptabilité des Communautés et des Régions, ainsi qu'à l'organisation du contrôle de la Cour des comptes et dans l'ordonnance organique du 23 février 2006 portant les dispositions applicables au budget, à la comptabilité et au contrôle.

Les données à caractère personnel relatives aux locataires sont conservées, dans la mesure où leur transmission est nécessaire, par Bruxelles Logement jusqu'à l'échéance des durées de prescription applicables visées dans la loi du 16 mai 2003 fixant les dispositions générales applicables aux budgets, au contrôle des subventions et à la comptabilité des Communautés et des Régions, ainsi qu'à l'organisation du contrôle de la Cour des comptes et dans l'ordonnance organique du 23 février 2006 portant les dispositions applicables au budget, à la comptabilité et au contrôle.

§ 7. Hormis les cas prévus par la loi, les données à caractère personnel collectées ne sont transmises à des tiers que si et dans la mesure où cette transmission s'avère nécessaire au respect des finalités visées au § 1er.

§ 8. Bruxelles Logement est, en application de l'article 4, 7) du RGPD, le responsable du traitement des données à caractère personnel des catégories de personnes visées au § 2 pour la poursuite des finalités prévues au § 1er, 1° et 2°. Bruxelles Fiscalité est, en application de l'article 4, 7) du RGPD, le responsable du traitement des données à caractère personnel des catégories de personnes visées au § 2 pour la poursuite des finalités prévues au § 1er, 3°.]¹

(1)<Inséré par ORD 2023-06-22/08, art. 4, 020; En vigueur : 31-08-2023>

[CHAPITRE III.](#) [¹ - Des baux relatifs à la résidence principale du preneur]¹

(1)<Inséré par ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

[Section 1re.](#) [¹ - Champ d'application]¹

(1)<Inséré par ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

[Art. 234.](#) [¹ - Principes

Le présent chapitre s'applique aux baux portant sur le logement que le preneur, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, affecte dès l'entrée en jouissance à sa résidence principale. Est réputée non écrite la clause interdisant l'affectation du bien à la résidence principale du preneur lorsqu'elle n'est pas appuyée par une justification expresse et sérieuse, relative notamment à la destination naturelle du bien loué, et n'est pas accompagnée de l'indication de la résidence principale du preneur au cours du bail.

Le présent chapitre s'applique également si l'affectation à la résidence principale se fait en cours de bail avec l'accord écrit du bailleur. Dans ce cas, le bail prend cours à la date de cet accord.

Le présent chapitre s'applique à la sous-location conclue conformément à l'article 230, dans les limites prévues à ce même article.

Sauf disposition contraire, le présent chapitre n'est pas applicable lorsque le contrat par lequel le logement est accordé au preneur est l'accessoire d'un contrat principal relatif à la fonction ou à l'activité du preneur.]¹

(1)<Inséré par ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

[Art. 235.](#) [¹ - Sous-locations spécifiques

Le présent chapitre s'applique également aux sous-locations conclues par une commune, un centre public d'aide sociale, une association sans but lucratif ou un établissement d'utilité publique soumis à la loi du 27 juin 1921 sur les associations sans but lucratif, les associations internationales sans but lucratif et les fondations, ou une société à finalité sociale, qui sous-loue le bien loué, dans sa totalité, à une ou plusieurs personnes physiques démunies ou se trouvant dans une situation sociale difficile qui affectent exclusivement le bien loué à leur résidence principale, pour autant que le bailleur ait donné son accord sur la possibilité de sous-louer le bien loué à cette fin. Dans ce cas, le bail principal est également soumis aux dispositions du présent chapitre. Le bailleur et les personnes morales précitées peuvent convenir dans le bail principal d'écarter l'application de l'article 237, § 5, ou de l'article 238, alinéas 3 et 4, pour une période maximale de neuf ans. Si le bail a une durée supérieure à neuf ans, cette clause peut être reconduite si elle est confirmée par les parties dans les six mois qui précèdent l'échéance de chaque novennat.]¹

(1)<Inséré par ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

[Art. 236.](#) [¹ - Fin d'application du régime

Le présent chapitre n'est plus applicable dès que prend fin l'affectation du bien loué à la résidence principale.]¹

(1)<Inséré par ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

[Section 2.](#) [¹ - Durée du bail]¹

(1)<Inséré par ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

[Art. 237.](#)[¹ - Principes

§ 1er. Tout bail visé à l'article 234 ou à l'article 235 est réputé conclu pour une durée de neuf ans.

Il prend fin à l'expiration d'une période de neuf années moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins six mois avant l'échéance.

A défaut d'un congé notifié dans ce délai, le bail est prorogé chaque fois pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions.

§ 2. Le bailleur peut toutefois mettre fin au bail, à tout moment, en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention d'occuper le bien loué personnellement et effectivement ou de le faire occuper de la même manière par ses descendants, ses enfants adoptifs, ses ascendants, son conjoint, les descendants, ascendants et enfants adoptifs de celui-ci, ses collatéraux et les collatéraux de son conjoint jusqu'au troisième degré.

Lorsque le congé est donné en vue de permettre l'occupation du bien loué par des collatéraux du troisième degré, le délai de préavis ne peut expirer avant la fin du premier triennat à partir de l'entrée en vigueur du bail.

Le congé mentionne l'identité de la personne qui occupera le bien loué et son lien de parenté avec le bailleur. A la demande du preneur, le bailleur doit apporter la preuve du lien de parenté. Le bailleur doit accéder à cette demande dans un délai de deux mois à dater de sa notification, faute de quoi le preneur peut demander la nullité du congé. Cette action doit être intentée à peine de déchéance au plus tard deux mois avant l'expiration du délai de préavis.

Les lieux doivent être occupés dans l'année qui suit l'expiration du préavis donné par le bailleur ou, en cas de prorogation, la restitution des lieux par le preneur. Ils doivent rester occupés de façon effective et continue pendant deux ans au moins. Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas l'occupation dans les conditions ou les délais prévus, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer. Les parties peuvent cependant convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résolution anticipée.

§ 3. A l'expiration du premier et du deuxième triennats, le bailleur peut mettre fin au bail, en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble en tout ou en partie, à

condition que ces travaux :

1° respectent la destination du bien loué telle qu'elle résulte des dispositions légales et réglementaires en matière d'urbanisme ;

2° affectent le corps du logement occupé par le preneur, et ;

3° soient d'un coût dépassant trois années du loyer afférent au bien loué ou, si l'immeuble dans lequel est situé ce bien comprend plusieurs logements loués appartenant au même bailleur et affectés par les travaux, d'un coût global dépassant deux années de loyer de l'ensemble de ces logements.

En vue d'assurer le bon déroulement des travaux, le bailleur de plusieurs logements dans un même immeuble peut, à tout moment, mettre fin à plusieurs baux moyennant un congé de six mois, pour autant que le bail ne soit pas résilié pendant la première année.

[² Le bailleur communique au preneur lors de la notification du congé ou au plus tard dans les deux mois qui suivent, soit le permis d'urbanisme qui lui a été octroyé, soit un devis détaillé, soit une description des travaux accompagnés d'une estimation détaillée du coût, soit un contrat d'entreprise, faute de quoi le preneur peut demander d'invalider le congé. Cette action doit être intentée à peine de déchéance au plus tard deux mois avant l'expiration du délai de préavis.]²

Les travaux doivent être commencés dans les six mois et être terminés dans les vingt-quatre mois qui suivent l'expiration du préavis donné par le bailleur ou, en cas de prorogation du bail, la restitution effective du bien loué par le preneur.

Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas les travaux dans les conditions et le délai prévu, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer.

A la demande du preneur, le bailleur est tenu de lui communiquer gratuitement les documents justifiant de la réalisation des travaux dans les conditions prévues au présent paragraphe.

Les parties peuvent cependant convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résolution anticipée.

§ 4. A l'expiration du premier et du deuxième triennats, le bailleur peut mettre fin au bail, en donnant congé six mois à l'avance, sans motifs, mais moyennant le versement d'une indemnité.

Cette indemnité est équivalente à neuf mois ou à six mois de loyer selon que le contrat prend fin à l'expiration du premier ou du deuxième triennat.

Les parties peuvent cependant convenir d'exclure ou de limiter cette faculté de résolution anticipée.

§ 5. Il peut être mis fin au bail par le preneur à tout moment, moyennant un congé de trois mois.

Toutefois, si le preneur met fin au bail au cours du premier triennat, le bailleur a droit à une indemnité. Cette indemnité est égale à trois mois, à deux mois ou à un mois de loyer selon que le bail prend fin au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année.

Lorsque le bailleur met fin au contrat conformément aux paragraphes 2 à 4, le preneur peut lui aussi, à tout moment, mettre fin au bail moyennant un congé d'un mois. Dans ce cas, il n'est pas redevable de l'indemnité prévue à l'alinéa précédent. Le bailleur demeure en ce cas tenu de l'exécution du motif fondant le préavis initial.]¹

(1)<Inséré par ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

(2)<ORD 2024-04-04/10, art. 30, 023; En vigueur : 01-11-2024>

[Art. 238.](#)^[1] - Baux de courte durée

Par dérogation à l'article 237, § 1er, un bail peut être conclu, par écrit, pour une durée inférieure ou égale à trois ans.

Il peut être prorogé une [² ...]² fois mais seulement par un écrit contenu dans le bail, un avenant à celui-ci ou tout autre écrit subséquent et sous les mêmes conditions, sans préjudice de l'indexation du loyer au moment du renouvellement, et sans que la durée totale de location ne puisse excéder trois ans.

Sauf prorogation, le bail d'une durée inférieure à six mois prend fin à l'expiration de la durée convenue.

Le bail d'une durée égale ou supérieure à six mois prend fin moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois avant l'expiration de la durée convenue. Il peut être résilié à tout moment par le preneur, moyennant un préavis de trois mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer. Le bailleur ne peut mettre fin anticipativement au bail de courte durée qu'après la première année de location, et aux conditions prévues à l'article 237, § 2, moyennant un préavis de 3 mois et une indemnité équivalente à un mois de loyer.

[² Lorsque le bailleur met fin au bail de courte durée conformément à l'alinéa précédent, le preneur peut lui aussi, à tout moment, mettre fin au bail moyennant un congé d'un mois. Dans ce cas, le preneur n'est pas redevable de l'indemnité prévue à l'alinéa précédent.]²

L'article 237, §§ 2 et 5, n'est pas applicable à ce bail.

Nonobstant toute clause contraire, à défaut d'un congé notifié dans les délais ou si le preneur continue à occuper le bien loué sans opposition du bailleur, et même dans l'hypothèse où un nouveau contrat est conclu entre les mêmes parties, le bail est réputé avoir été conclu pour une période de neuf ans à compter de la date à laquelle le bail initial de courte durée est entré en vigueur et est dès lors régi par l'article 237, §§ 1er à 5. Dans ce cas, le loyer et les autres conditions demeurent inchangés par rapport à ceux convenus dans le bail initial de courte durée, sans préjudice de l'application de l'article 224.]¹

(1)<Inséré par ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

(2)<ORD 2024-04-04/10, art. 31, 023; En vigueur : 01-11-2024>

[Art. 238/1.](#)^[1] Dispositions temporaires et exceptionnelles liées à la crise sanitaire causée par le Covid-19.

Par dérogation à l'article 238, le preneur d'un contrat de bail de courte durée peut mettre fin au bail en donnant

un congé d'un mois s'il peut justifier de la qualité d'étudiant et qu'il n'est pas domicilié dans les lieux.

Ce régime dérogatoire vaut uniquement pour les baux conclus avant le 18 mars 2020 et dont les congés sont notifiés entre le 18 mars 2020 et le 30 septembre 2020

Par étudiant, il y a lieu d'entendre la personne qui peut attester d'une inscription régulière dans un établissement d'études de cycle secondaire ou organisant l'enseignement supérieur, ou dans une commission d'examen d'un jury central.]¹

(1)<Inséré par ARR 2020-05-14/10, art. 4, 010; En vigueur : 18-03-2020>

[Art. 239.](#) [¹ - Baux de longue durée

§ 1er. Par dérogation à l'article 237, § 1er, un bail peut également être conclu, par écrit, pour une durée supérieure à neuf ans.

Ce bail prend fin à l'expiration du terme convenu moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins six mois avant l'échéance.

A défaut d'un congé notifié dans ce délai, le bail est prorogé chaque fois pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions, sans préjudice de l'article 224.

L'indemnité due en application de l'article 237, § 4, par le bailleur qui met fin au bail à l'expiration du troisième triennat ou d'un triennat subséquent, est équivalente à trois mois de loyer.

§ 2. Par dérogation à l'article 237, § 1er, un bail écrit peut être conclu pour la vie du preneur. Le bail prend fin de plein droit au décès du preneur. Ce bail n'est pas régi par l'article 237, §§ 2 à 4, à moins que les parties n'en disposent autrement.]¹

(1)<Inséré par ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

[Section 3.](#) [¹ - Révision du loyer et des charges]¹

(1)<Inséré par ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

[Art. 240.](#)[¹ - Principes

[² ...]² Les parties peuvent convenir de la révision du loyer entre le neuvième et le sixième mois précédant l'expiration de chaque triennat.

A défaut d'accord des parties, le juge peut accorder la révision du loyer s'il est établi que par le fait de circonstances nouvelles, la valeur locative normale du bien loué est supérieure ou inférieure de vingt pour cent au moins au loyer exigible au moment de l'introduction de la demande.

[² Le juge]² peut [² ...]² accorder une augmentation de loyer au bailleur qui établit que la valeur locative normale du bien loué a augmenté de dix pour cent au moins du loyer exigible au moment de l'introduction de la demande, en raison de travaux effectués à ses frais dans le bien loué, à l'exception des travaux nécessaires en vue de mettre le bien loué en conformité avec les conditions de l'article 220.

[² Si cette révision a pour effet d'augmenter le montant du loyer, elle n'est due que si le bail a été enregistré.]²
Dans le cadre de cette révision triennale, aucune augmentation de loyer ne peut cependant être accordée pour des travaux réalisés conformément à l'article 221 et si le loyer a été adapté en conséquence au cours du bail.

Le juge statue en équité.

L'action ne peut être intentée qu'entre le sixième et le troisième mois précédant l'expiration du triennat en cours.

Le loyer révisé produit ses effets à compter du premier jour du triennat suivant, l'ancien loyer demeurant provisoirement exigible jusqu'à la décision définitive.

Dans le cas de l'article 239, § 2, les parties peuvent cependant renoncer à la faculté de demander la révision du loyer.]¹

(1)<Inséré par ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

(2)<ORD 2024-04-04/10, art. 32, 023; En vigueur : 01-11-2024>

[Art. 240 DROIT FUTUR.](#)

[¹ - Principes

Sans préjudice de l'article 221, les parties peuvent convenir de la révision du loyer entre le neuvième et le sixième mois précédant l'expiration de chaque triennat. [² Dans ce cadre, chaque partie peut saisir la commission paritaire locative visée à l'article 107/1 du Code, pour obtenir un avis sur la justesse du loyer. Si la commission paritaire locative rend un avis concluant à la révision de loyer, elle propose aux parties une conciliation limitée au montant du loyer.]²

[³ A défaut d'accord des parties, le juge peut accorder la révision du loyer s'il est établi que par le fait de circonstances nouvelles, le loyer de référence du bien loué est supérieur de vingt pour cent au moins au loyer

exigible au moment de l'introduction de la demande et que le bien n'accuse pas des défauts de qualité substantiels qui justifient cette différence.

Si le bien n'accuse pas des défauts de qualité substantiels qui justifient cette différence, le juge peut également accorder une augmentation de loyer au bailleur qui établit que le loyer de référence du bien loué est supérieur de dix pour cent au moins au loyer exigible au moment de l'introduction de la demande, en raison de travaux effectués à ses frais dans le bien loué, à l'exception des travaux nécessaires en vue de mettre le bien loué en conformité avec les conditions de l'article 220.]³

Dans le cadre de cette révision triennale, aucune augmentation de loyer ne peut cependant être accordée pour des travaux réalisés conformément à l'article 221 et si le loyer a été adapté en conséquence au cours du bail.

[⁴ Le juge peut solliciter l'avis de la commission paritaire locative visée à l'article 107/1 du Code. Il statue en équité.]⁴

L'action ne peut être intentée qu'entre le sixième et le troisième mois précédant l'expiration du triennat en cours.

Le loyer révisé produit ses effets à compter du premier jour du triennat suivant, l'ancien loyer demeurant provisoirement exigible jusqu'à la décision définitive.

Dans le cas de l'article 239, § 2, les parties peuvent cependant renoncer à la faculté de demander la révision du loyer.]¹

(1)<Inséré par ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

(2)<ORD 2021-10-28/22, art. 9, 012; En vigueur : indéterminée>

(3)<ORD 2021-10-28/22, art. 10, 012; En vigueur : indéterminée>

(4)<ORD 2021-10-28/22, art. 11, 012; En vigueur : indéterminée>

[Art. 241.](#)¹ - Baux successifs

Si un bien fait l'objet de baux successifs, conclus avec des preneurs différents pour une durée inférieure ou égale à trois ans, [² ...]² le loyer de base ne peut pas, pendant neuf années successives, être supérieur au loyer exigible au début de cette période, proportionnellement adapté au cout de la vie, sauf si la valeur locative normale du bien loué a augmenté de vingt pour cent au moins par le fait de circonstances nouvelles ou de dix pour cent au moins en raison de travaux effectués [² aux frais du bailleur]² dans le bien loué [² à l'exception des travaux nécessaires en vue de mettre le bien loué en conformité avec les conditions de l'article 219, § 2]².

Nonobstant toute clause ou toute convention contraire, le juge réduit le loyer au loyer exigible en vertu du précédent bail, proportionnellement adapté au cout de la vie, si le bailleur ne prouve pas que le loyer a été fixé conformément aux dispositions de l'alinéa 1er.

Le loyer proportionnellement adapté est calculé comme suit : loyer de base au début de la période de neuf années, multiplié par l'indice santé du mois précédant le mois de la conclusion du nouveau bail et divisé par l'indice santé du mois précédant le mois de la conclusion du bail au début de la période de neuf années.]¹

(1)<Inséré par ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

(2)<ORD 2024-04-04/10, art. 33, 023; En vigueur : 01-11-2024>

[Art. 241 DROIT FUTUR.](#)

[¹ - Baux successifs

Si un bien fait l'objet de baux successifs, conclus avec des preneurs différents pour une durée inférieure ou égale à trois ans, auxquels il est mis fin moyennant un congé donné par le bailleur, le loyer de base ne peut pas, pendant neuf années successives, être supérieur au loyer exigible au début de cette période, proportionnellement adapté au cout de la vie, sauf si la [² loyer de référence]² du bien loué a augmenté de vingt pour cent au moins par le fait de circonstances nouvelles ou de dix pour cent au moins en raison de travaux effectués dans le bien loué [² et que ce bien n'accuse pas des défauts de qualité substantiels qui justifient un loyer inférieur au loyer de référence]².

[³ Chacune des parties prenantes au bail ou une personne mandatée ou le juge peut saisir la commission paritaire locative visée à l'article 107/1 du Code, pour obtenir un avis sur la justesse du loyer prévue à l'alinéa 1er. Lorsque la Commission paritaire locative est saisie par une des parties prenantes au bail ou par une personne mandatée par elle et qu'elle rend un avis concluant à la révision de loyer, elle propose aux parties une conciliation limitée au montant du loyer.]³

Nonobstant toute clause ou toute convention contraire, le juge réduit le loyer au loyer exigible en vertu du précédent bail, proportionnellement adapté au cout de la vie, si le bailleur ne prouve pas que le loyer a été fixé conformément aux dispositions de l'alinéa 1er.

Le loyer proportionnellement adapté est calculé comme suit : loyer de base au début de la période de neuf années, multiplié par l'indice santé du mois précédant le mois de la conclusion du nouveau bail et divisé par l'indice santé du mois précédant le mois de la conclusion du bail au début de la période de neuf années.]¹

(1)<Inséré par ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

(2)<ORD 2021-10-28/22, art. 12, 012; En vigueur : indéterminée>

(3)<ORD 2021-10-28/22, art. 13, 012; En vigueur : indéterminée>

[Section 4.](#) ^[1] - Droit d'information du preneur en cas de transmission du bien loué^[1]

(1)<Inséré par ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

[Art. 242.](#) ^[1] - Principes

En cas de mise en vente du logement de gré à gré, le bailleur, préalablement à toute communication publique relative à la mise en vente, notifie au preneur, par lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier, son intention de vendre le logement.]^[1]

(1)<Inséré par ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

[Art. 243.](#) ^[1] - Bien loué en commun

Si le bien est loué en commun par plusieurs preneurs, la notification visée à l'article 242 doit être adressée à tous les preneurs.]^[1]

(1)<Inséré par ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

[Art. 244.](#) ^[1] - Droit d'information au décès du preneur

Au décès du preneur, seuls les membres du ménage du preneur domiciliés dans le bien loué jouissent du droit d'information prévu à l'article 242.]^[1]

(1)<Inséré par ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

[Art. 245.](#) ^[1] - Indivision

Si le bien loué appartient en indivision à plusieurs personnes, la notification prévue à l'article 242 n'est valablement faite que moyennant le concours de tous les indivisaires.]^[1]

(1)<Inséré par ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

[Art. 246.](#) ^[1] - Vente partielle du bien loué

Lorsque la propriété mise en vente ne constitue qu'une partie du bien loué, l'obligation d'information s'applique à cette partie.]^[1]

(1)<Inséré par ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

[Art. 247.](#) ^[1] - Disposition impérative

Est réputée non écrite, toute convention par laquelle le preneur renonce d'avance, en tout ou en partie, au droit d'information prévu par l'article 242.]^[1]

(1)<Inséré par ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

[Section 4bis.](#) ^[1] Droit de préférence du preneur en cas de vente du bien loué^[1]

(1)<Inséré par ORD 2023-09-28/25, art. 2, 017; En vigueur : 06-01-2024>

[Art. 247/1](#) ^[1] - Principes

§ 1er. En cas de mise en vente d'un logement qui fait l'objet d'un bail de résidence principale, le preneur dispose d'un droit de préférence, à la condition qu'il soit domicilié dans ledit logement, pour lui-même, son conjoint ou cohabitant légal ou de fait, ou pour ses descendants ou enfants adoptifs ou ceux de son conjoint ou cohabitant légal ou de fait, à la condition que ceux-ci soient également domiciliés dans ledit logement à la date de la notification visée à l'article 247/2, § 1er. Ce droit de préférence s'éteint par le décès du ou des preneurs.

En cas de pluralité de titulaires du droit de préférence, si ceux-ci souhaitent l'exercer concurremment, ils doivent s'accorder entre eux quant à la ou les personne(s) qui exercera(ont) le droit de préférence, dans le délai

imparti pour l'exercice du droit, à peine de déchéance du droit de préférence.

La présente disposition ne vaut pas pour les preneurs de baux de courte durée, tels que prévus à l'article 238, sauf s'ils sont réputés conclus pour une période de neuf ans par l'effet des dispositions du Code.

En cas de cession de bail, le cessionnaire dispose du droit de préférence pour autant que les conditions de la présente section soient respectées.

§ 2. Sont exclus du champ d'application de la présente disposition les ventes et les biens suivants :

1° la vente de logements entre conjoints, cohabitants légaux ou cohabitants de fait domiciliés à la même adresse formant une communauté de vie, ainsi qu'entre parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, pour autant qu'il n'y ait pas de faculté d'élire command au profit d'une personne autre que celles mentionnées ci-avant ;

2° la vente de nue-propriété, d'usufruit ou d'autres droits réels, ainsi que les ventes moyennant rente viagère, y compris celles assorties d'un terme non aléatoire ;

3° la vente de logements en suite de fusions, scissions, liquidations de sociétés ;

4° la vente à la société ou l'apport en société dont le vendeur ou son/sa conjoint(e) ou cohabitant(e) légal(e) possède seul(e) ou avec des parents ou alliés jusqu'au troisième degré, au moins cinquante pour cent des parts sociales de la société existante ou à créer ;

5° la cession de droits indivis entre coindivisaires ;

6° la vente du bien à une administration publique ou à une personne morale de droit public, lorsque le bien est acquis en vue d'être utilisé à des fins d'intérêt général ;

7° les biens faisant l'objet d'un arrêté d'expropriation pour cause d'utilité publique ;

8° les biens frappés par un arrêté d'inhabitabilité ;

9° les immeubles à logements multiples occupés par différents locataires, en cas de vente de la totalité de l'immeuble ;

10° les biens ayant fait l'objet d'une promesse de vente avec date certaine antérieure à la conclusion du bail, pour autant que cette promesse soit acceptée par son bénéficiaire.]¹

(1)<Inséré par ORD 2023-09-28/25, art. 2, 017; En vigueur : 06-01-2024>

Art. 247/2 ^[1] Procédure

§ 1er. Préalablement à la conclusion de toute vente d'un logement mis en location, le bailleur doit informer, par voie recommandée avec accusé de réception, le preneur de son intention de vendre et du droit de préférence dont il dispose. Cette notification vaut offre de vente au profit de son destinataire, sauf s'il s'agit d'une vente publique.

Les notifications faites en application du présent article sont de plein droit opposables aux autres titulaires du droit de préférence tels que visés à l'article 247/1, qui ne pourront faire valoir leurs droits qu'à l'égard du preneur, sans recours contre le bailleur, le notaire ou l'agent immobilier.

A défaut, le notaire ou l'agent immobilier au sens de l'arrêté royal du 6 septembre 1993 protégeant le titre professionnel et l'exercice de la profession d'agent immobilier, en ce compris les personnes visées à l'article 4 de cet arrêté, chargé de cette vente est soumis à la même obligation, s'il dispose de l'identité du preneur, le cas échéant pour le notaire, en ayant recours au registre national.

Le notaire chargé de passer l'acte authentique de vente doit vérifier si l'obligation d'information a été exécutée conformément à l'alinéa 1er. A défaut, il notifie au preneur une copie du compromis de vente ou d'un écrit similaire constatant l'échange des consentements sur le bien, le prix et les conditions de la vente, sauf si le preneur a renoncé par écrit à son droit de préférence.

§ 2. L'information au preneur doit contenir les indications minimales suivantes :

1° l'identité et le domicile du bailleur ;

2° l'adresse du logement dont la vente est projetée ;

3° la description du logement, et notamment son identifiant cadastral parcellaire ;

4° l'indication du prix, ou en cas de vente publique de la mise à prix, et des conditions de la vente projetée ;

5° le cas échéant, les droits réels grevant le bien.

Le Gouvernement peut compléter la liste des informations visée à l'alinéa 1er.

§ 3. Le preneur informe le bailleur, le notaire ou l'agent immobilier, au plus tard dans les 30 jours de la réception de la notification visée au paragraphe 1er, de sa décision de renoncer ou d'exercer le droit de préférence aux prix et conditions annoncées, en joignant la preuve de sa domiciliation dans le logement concerné. Cette notification doit, en outre, mentionner si le preneur exerce le droit de préférence à titre personnel ou pour compte de l'un des titulaires visés à l'article 247/1, § 1er, alinéa 1. Si le preneur exerce le droit de préférence pour compte de l'un des titulaires visés dans cette disposition, la notification reprend également la signature de ce titulaire.

L'absence de réponse du preneur dans ledit délai vaut renonciation à l'exercice du droit de préférence.

L'acceptation par le preneur des prix et conditions mentionnées dans la notification vaut vente. Le transfert de propriété du bien et le paiement du prix n'ont lieu qu'à la signature de l'acte authentique, sans préjudice du paiement d'un acompte s'il échet.

§ 4. Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au preneur ces conditions et prix. Cette notification vaut offre de vente au profit du preneur, valable pendant une durée de 7 jours à compter de sa réception.

L'absence de réponse du preneur dans ledit délai vaut renonciation à l'exercice du droit de préférence.

§ 5. En cas d'adjudication publique, le notaire instrumentant notifie au preneur, au plus tard 30 jours avant la première séance, le cahier des charges de la vente publique, avec mention de la date de la première séance à laquelle les titulaires du droit de préférence sont invités à participer.

Le notaire instrumentant procède aux enchères et demande publiquement, à la fin des enchères et avant l'adjudication, si le titulaire du droit de préférence entend exercer son droit au prix de la dernière enchère. En cas de revente par suite de l'exercice du droit de surenchère, la même question doit être posée publiquement à la séance de surenchère.

Le logement est adjudgé au titulaire du droit de préférence qui déclare exercer son droit au prix de la dernière enchère ou surenchère. Si le titulaire du droit de préférence ne déclare pas, lors de la séance de vente publique, vouloir exercer son droit, il est présumé y renoncer. En cas de renonciation, la vente se poursuit conformément aux règles relatives aux adjudications publiques.

§ 6. En cas de vente publique dématérialisée, le notaire notifie au preneur au moins 30 jours avant le début de la période d'enchères une copie des conditions de la vente et l'adresse du site internet sur lequel la vente dématérialisée sera réalisée.

Le preneur notifie au notaire au plus tard la veille du début des enchères soit sa décision de renonciation à l'exercice de son droit de préférence soit sa décision d'exercer son droit de préférence en précisant le prix maximum, hors frais, qu'il est disposé à payer pour le bien.

Le preneur qui n'a pas exercé son droit dans ce délai est forclos.

Si le montant de la dernière enchère retenue par le notaire est inférieur ou égal au prix maximum renseigné par le preneur, ce dernier aura exercé son droit de préférence et le bien lui sera adjudgé au prix de la dernière enchère retenue. Si le montant de la dernière enchère retenue par le notaire dépasse le prix maximum renseigné par le preneur, ce dernier ne pourra plus exercer son droit de préférence.

§ 7. Les notifications, déclarations d'intention de vendre, demandes, offres et décisions des bailleurs, preneurs, des agents immobiliers et notaires effectuées ou prises en exécution des dispositions du présent article sont notifiées, à peine de nullité, par voie recommandée avec accusé de réception.

§ 8. Toute convention, écrite ou verbale portant sur une vente soumise au droit de préférence est irréfragablement réputée conclue sous la condition suspensive du non-exercice du droit de préférence établi en vertu des présentes dispositions.

]¹

(1)<Inséré par ORD 2023-09-28/25, art. 2, 017; En vigueur : 06-01-2024>

Art. 247/3 [¹ - Sanction

La réalisation d'une vente en violation du droit de préférence du preneur ouvre le droit à une action en subrogation qu'il peut intenter contre l'acquéreur.

L'action en subrogation visée à l'alinéa 1er est également signifiée au bailleur.

La demande n'est reçue qu'après que l'exploit introductif d'instance a été transcrit à l'Administration générale de la Documentation Patrimoniale, à la diligence de l'huissier auteur de l'exploit.

Si le juge reçoit l'action en subrogation, le jugement vaut titre. Tout jugement relatif à une demande de subrogation est transcrit à l'Administration générale de la Documentation Patrimoniale en marge de la transcription de l'action.

Le preneur subrogé rembourse à l'acquéreur le prix payé par lui, sans préjudice de toute action que ce dernier souhaiterait introduire à l'encontre du bailleur fautif.

Le preneur subrogé est tenu d'indemniser l'acquéreur pour les frais de l'acte. Les droits d'enregistrement sont restitués à la demande de l'acquéreur par l'administration fiscale en charge de la perception de ces droits.

L'action en subrogation se prescrit par un an à dater de la transcription, soit du procès-verbal de l'adjudication publique, soit de la signification de l'acte authentique constatant la vente sous seing privé.]¹

(1)<Inséré par ORD 2023-09-28/25, art. 2, 017; En vigueur : 06-01-2024>

Art. 247/4 [¹ - Disposition impérative

Est réputée non-écrite, toute convention par laquelle le preneur renonce d'avance, en tout ou en partie, au droit de préférence prévu par l'article 247/1.]¹

(1)<Inséré par ORD 2023-09-28/25, art. 2, 017; En vigueur : 06-01-2024>

Section 5. [¹ - Garantie]¹

(1)<Inséré par ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

Art. 248.¹ - Principes

§ 1er. Si, indépendamment des sûretés prévues notamment à l'article 1752 du Code civil, le preneur donne, pour assurer le respect de ses obligations, [² une garantie locative, celle-ci doit prendre une des formes de garanties prévues au paragraphe suivant et ne peut excéder un montant équivalent à deux mois de loyer]².

§ 2. [² Les garanties mentionnées au paragraphe 1er peuvent prendre, au choix du preneur, cinq formes:

1° un compte individualisé ouvert au nom du preneur auprès d'une institution financière agréée par la FSMA;

2° une garantie bancaire résultant d'un contrat-type entre un CPAS et une institution financière agréée par la FSMA;

3° une garantie bancaire auprès d'une institution financière agréée par la FSMA qui permet au preneur de constituer progressivement la garantie;

4° une sûreté réelle auprès d'une institution financière agréée par la FSMA, au nom de locataire.

5° une caution personnelle.

La caution personnelle est autorisée en cumul avec les modes 1° à 4° pour le bail étudiant.]²

§ 3. [² Lorsque le preneur opte pour un compte individualisé, les intérêts produits sont capitalisés au profit du preneur et le bailleur acquiert privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur.]²

§ 4. Lorsque le preneur opte pour une garantie bancaire qu'il s'engage, le cas échéant, à reconstituer totalement par mensualités constantes pendant la durée du contrat, avec un maximum de trois ans [² ...]² l'institution financière doit être celle auprès de laquelle le preneur dispose du compte bancaire sur lequel sont versés ses revenus professionnels ou de remplacement. Si le preneur met fin au versement de ses revenus professionnels ou de remplacement dans l'institution en question, celle-ci est en droit de réclamer la reconstitution intégrale et immédiate de la garantie, sans préjudice de la possibilité de transférer celle-ci à une autre institution financière.

Nonobstant la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse, une institution financière ne peut pas refuser cette garantie pour des raisons liées à l'état de solvabilité du preneur. Le chapitre 1er du titre IV du Livre VII du Code de droit économique relatif au crédit à la consommation n'est pas d'application.

Le Gouvernement peut modaliser l'obligation de l'institution financière de constituer une garantie bancaire dans le cas où le candidat preneur est tenu, au moment de sa demande, par plus d'une autre obligation de reconstitution pour des garanties bancaires locatives octroyées antérieurement.

Le preneur ne devra aucun intérêt débiteur à l'institution financière, qui lui accordera des intérêts dès le jour de la constitution totale de la garantie. L'institution financière dispose des privilèges de droit commun vis-à-vis du preneur en cas de non-exécution de son obligation de constituer progressivement la garantie.

§ 5. Lorsque le preneur opte pour une garantie bancaire [² ...]², résultant d'un contrat-type entre un CPAS et une institution financière, c'est le CPAS qui effectue la demande auprès de l'institution financière qui l'accorde au profit du bailleur.

§ 6. Le Gouvernement arrête le formulaire par lequel les institutions financières attesteront, vis-à-vis des bailleurs, que la garantie locative est octroyée, peu importe la manière dont cette garantie est constituée.]¹

(1)<Inséré par ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

(2)<ORD 2024-04-04/10, art. 34, 023; En vigueur : 01-11-2024>

Art. 249. [¹ - Placement de la garantie

§ 1er. Lorsque le bailleur est en possession de la garantie et s'abstient de la placer de la manière prévue à l'article 248, § 2, 1°, il est tenu de payer au preneur des intérêts au taux moyen du marché financier sur le montant de la garantie, à partir de la remise de celle-ci avec comme minimum le taux légal.

Ces intérêts sont capitalisés.

[² Dans le cas visé à l'alinéa 1er établi par le preneur par toute voie de droit, le montant de la garantie, majorée de l'intérêt capitalisé, peut être déduit des loyers et placé par le preneur sur un compte ouvert à son nom auprès d'une institution financière.]²

§ 2. Sous réserve du troisième alinéa de l'article 232, il ne peut être disposé du compte bancaire, tant en principal qu'en intérêts, ni de la garantie bancaire ni du compte sur lequel la reconstitution de la garantie s'est effectuée, qu'au profit de l'une ou l'autre des parties, moyennant production soit d'un accord écrit, établi au plus tôt à la fin du contrat de bail, soit d'une copie d'une décision judiciaire. Cette décision doit être exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel, et sans caution ni cantonnement.]¹

[² Sous réserve d'une procédure contentieuse, le montant de la garantie est libéré dans un délai maximal de deux mois à compter de la remise des clés au bailleur visée à l'article 220, § 3, alinéa 2. Dans le cas d'immeuble à appartements multiples dont la gestion est assurée par une même personne, la garantie locative peut être partiellement bloquée dans l'attente de la clôture annuelle des comptes. A défaut, le montant dû est majoré d'une somme égale à 10 % du loyer mensuel, pour chaque période mensuelle commencée.]²

(1)<Inséré par ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

(2)<ORD 2024-04-04/10, art. 35, 023; En vigueur : 01-11-2024>

Section 6. [¹ - Prorogation pour circonstances exceptionnelles]¹

(1)<Inséré par ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

Art. 250. [¹ - Principes

Lorsque le bail vient à échéance ou prend fin par l'effet d'un congé, le preneur qui justifie de circonstances exceptionnelles peut demander une prorogation.]¹

(1)<Inséré par ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

[Art. 251.](#)^[1] - Procédure

^[2] [...] Cette prorogation est demandée au bailleur par lettre recommandée à la poste, au plus tard un mois avant l'expiration du bail.

A défaut d'accord entre les parties, le juge peut accorder la prorogation en tenant compte de l'intérêt des deux parties, et, notamment, du grand âge éventuel d'une des parties. Il en fixe la durée, qui doit être déterminée. Il peut également, s'il l'estime équitable, accorder dans ce cas une augmentation de loyer ^[2] pour un motif visé à l'article 240^[2] au bailleur qui lui en fait la demande et réduire, ou supprimer, l'indemnité due en application de l'article 237, § 4.^[1]

(1)<Inséré par ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

(2)<ORD 2024-04-04/10, art. 36, 023; En vigueur : 01-11-2024>

[Art. 252.](#) ^[1] - Nombre de prorogations

Une seule demande de renouvellement de la prorogation peut être introduite, dans les mêmes conditions que celles prévues aux articles 250 et 251, alinéa 2.

A défaut d'accord entre les parties, le juge peut l'accorder, également dans les mêmes conditions.^[1]

(1)<Inséré par ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

[CHAPITRE IV.](#) ^[1] - Des règles propres au bail de logement étudiant^[1]

(1)<Inséré par ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

[Art. 253.](#) ^[1] - Champ d'application

§ 1er. Le présent chapitre s'applique au bail de logement étudiant, pour autant que les parties consentent à l'application du régime juridique qu'il institue et que le preneur apporte la preuve de son inscription régulière au sein d'un établissement d'études de cycle secondaire ou organisant l'enseignement supérieur, ou dans une commission d'examen d'un jury central, selon les modalités suivantes.

§ 2. Lors de la signature du bail et un mois avant la prorogation du bail prévue à l'article 256, § 3, le preneur communique au bailleur une attestation d'inscription régulière dans un établissement d'études de cycle secondaire ou organisant l'enseignement supérieur, ou dans une commission d'examen d'un jury central pour la durée du bail ou une partie significative de celle-ci. A défaut, le preneur communique au bailleur une copie de sa demande d'inscription ou une attestation sur l'honneur de l'introduction de cette demande.

Dans ces deux dernières hypothèses, dans les deux mois de son entrée en jouissance et dans les deux mois qui suivent la prorogation prévue à l'article 256, § 3, le preneur communique la preuve de sa qualité d'étudiant en produisant une attestation d'inscription régulière dans un établissement d'études de cycle secondaire ou organisant l'enseignement supérieur, ou dans une commission d'examen d'un jury central pour la durée du bail ou une partie significative de celle-ci.^[1]

(1)<Inséré par ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

[Art. 254.](#) ^[1] - Label

Les biens d'habitation destinés à la location des logements destinés aux étudiants peuvent se voir attribuer un label spécifique. Le Gouvernement définit les exigences auxquelles ces biens doivent répondre afin de se voir attribuer ce label.^[1]

(1)<Inséré par ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

[Art. 255.](#) ^[1] - Régime applicable

Si le preneur affecte le bien loué à sa résidence principale, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, les dispositions des chapitres II et III du titre XI sont applicables, sans préjudice des règles spécifiques du présent chapitre et à l'exception de la section 2 et de la section 4 du chapitre III du même titre.

Si le preneur n'affecte pas le logement à sa résidence principale, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, les dispositions du chapitre II, du titre XI, sont applicables, sans préjudice des règles spécifiques du présent chapitre.^[1]

(1)<Inséré par ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

[Art. 256.](#) ^[1] - Durée du bail

§ 1er. Sauf clause contraire prévoyant une durée inférieure, tout bail de logement étudiant est réputé conclu pour une durée de douze mois.

Les baux conclus pour une durée supérieure à douze mois n'entrent pas dans le champ d'application du présent chapitre.

§ 2. Le bailleur peut mettre fin au bail à son expiration moyennant un congé notifié au moins trois mois avant cette échéance.

Il peut être résilié à tout moment par le preneur moyennant un préavis de deux mois. Ce préavis n'est pas requis lorsque le bail vient à échéance.

Les baux conclus pour une durée inférieure ou égale à trois mois ne peuvent être résiliés anticipativement.

§ 3. Si le bail a été conclu ou prorogé pour une durée de douze mois conformément au paragraphe 1er ou au paragraphe 4 et qu'à son échéance le preneur, nonobstant un congé, continue à occuper le bien loué sans opposition du bailleur, il est prorogé par période d'un an, sous les mêmes conditions, sans préjudice de l'indexation du loyer au moment de la prorogation prévue à l'article 224. La section III du chapitre III est applicable.

Quel que soit le régime applicable, les parties peuvent solliciter la révision du loyer lors de chaque échéance d'un triennat, dans les conditions prévues à l'article 240.

§ 4. Si le bail a été conclu pour une durée inférieure à douze mois, à défaut d'un congé notifié dans les délais prévus au paragraphe 2, alinéa 1er, ou de congé éventuel donné par le preneur, et si le preneur continue à occuper le bien loué sans opposition du bailleur, le bail est réputé avoir été conclu pour une période d'un an à compter de la date à laquelle le bail initial est entré en vigueur et est dès lors régi par les dispositions du présent chapitre. Dans ce cas, le loyer et les autres conditions demeurent inchangés par rapport à ceux convenus dans le bail initial. La section III du chapitre III est applicable.

§ 5. Le preneur peut résilier le bail de manière anticipée, jusqu'à un mois avant son entrée en jouissance effective dans le bien loué dont la date sera précisée dans le bail, pour autant qu'il invoque de justes motifs et les démontre par toutes voies de droit.

Dans ce cas, il paye au bailleur une indemnité équivalente à un mois de loyer.]¹

(1)<Inséré par ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

[Art. 256/1.](#) [¹ Dispositions temporaires et exceptionnelles liées à la crise sanitaire causée par le Covid-1.

Par dérogation à l'article 256, § 2, alinéa 2, le délai de préavis est réduit à un mois.

Ce régime dérogatoire vaut uniquement pour les baux conclus avant le 18 mars 2020 et dont les congés sont notifiés entre le 18 mars 2020 et le 30 septembre 2020.

Le préavis s'entend de la période qui doit obligatoirement s'écouler entre la notification du congé et la cessation effective du contrat de bail. Au terme de celle-ci, le bail sera rompu automatiquement mais pendant toute sa durée, les obligations et les droits de chacun seront maintenus dans leur totalité.]¹

(1)<Inséré par ARR 2020-05-14/10, art. 3, 010; En vigueur : 18-03-2020>

[CHAPITRE V.](#) [¹ - Des règles propres à la colocation]¹

(1)<Inséré par ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

[Art. 257.](#) [¹ - Champ d'application

Le présent chapitre s'applique à la colocation telle que définie à l'article 2, pour autant que les parties consentent à l'application du régime juridique qu'il institue.]¹

(1)<Inséré par ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

[Art. 258.](#) [¹ - Régime applicable

§ 1er. Si, lors de l'entrée en jouissance, l'un des preneurs affecte le bien loué à sa résidence principale, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, les dispositions des chapitres II et III s'appliquent, sans préjudice des règles spécifiques du présent chapitre et à l'exception des dispositions relatives à la résiliation du bail par le preneur.

§ 2. Si aucun des preneurs n'affecte le logement à sa résidence principale, les dispositions du chapitre II s'appliquent, sans préjudice des règles spécifiques du présent chapitre.]¹

(1)<Inséré par ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

[Art. 259.](#) [¹ - Solidarité

Les colocataires sont tenus solidairement vis-à-vis du bailleur des obligations qui résultent du bail.]¹

(1)<Inséré par ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

[Art. 260.](#) [¹ - Renon/sortie anticipée

§ 1er. Lorsque l'ensemble des colocataires mettent fin au bail en même temps, le congé doit être signé par chacun d'entre eux. Dans ce cas, les règles applicables au renon sont celles prévues par le régime applicable déterminé selon l'article 258.

§ 2. Un colocataire ou une partie des colocataires peuvent à tout moment, moyennant un congé de deux mois, sortir anticipativement du bail.

§ 3. Lorsqu'un colocataire met fin au bail, il notifie une copie du congé aux autres colocataires par un écrit daté, simultanément à la notification du congé au bailleur.

§ 4. Lorsque la moitié des colocataires signataires du bail ont donné leur congé, le bailleur peut mettre fin au bail en leur notifiant un congé six mois à l'avance, par lettre recommandée.

§ 5. Le colocataire qui met fin au bail est tenu, avant l'expiration de son congé, de trouver un colocataire remplaçant, selon les modalités plus précisément définies dans le cadre du pacte de colocation visé à l'article 261. Dans le cas contraire, le colocataire sortant doit pouvoir démontrer avoir effectué une recherche active et suffisante en vue de trouver un nouveau colocataire.

Le colocataire remplaçant doit marquer son accord aux règles définies au sein du pacte de colocation. Il doit présenter des indices de solvabilité permettant d'assurer sa part de loyer, dans le respect du titre X du Code.

Le bailleur et les colocataires non sortants peuvent refuser le colocataire proposé par le colocataire sortant pour de justes et raisonnables motifs.

§ 6. Lorsque l'ensemble des parties marquent leur accord sur l'identité d'un nouveau colocataire, ce dernier doit signer un avenant au contrat de bail initial.

La signature de l'avenant par le nouveau colocataire entraîne son adhésion automatique aux conditions du contrat de bail ainsi qu'au pacte de colocation.

§ 7. Le colocataire sortant est délié pour le futur de ses obligations résultant du bail à la date d'expiration de son congé et pour autant qu'un nouveau colocataire désigné conformément au paragraphe 5 ait signé l'avenant visé au paragraphe 6 ou que le colocataire sortant puisse démontrer avoir effectué une recherche active et suffisante d'un nouveau colocataire. A défaut, les obligations pour le futur du colocataire sortant et la solidarité avec les autres colocataires s'éteignent automatiquement au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 mois après la date d'expiration du congé.]¹

(1)<Inséré par ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

[Art. 261.](#) [¹ - Pacte de colocation

§ 1er. Les colocataires établissent un pacte de colocation afin de formaliser les aspects de la vie en communauté et les modalités pratiques de ce mode d'habitat.

§ 2. Le pacte peut prévoir l'obligation de procéder à un état des lieux intermédiaire lors du départ anticipé d'un colocataire afin de déterminer les responsabilités de chacun et de ventiler les frais de réparation locative.

§ 3. En cas de départ anticipé d'un colocataire, une adaptation formelle du pacte est signée par les colocataires.]¹

(1)<Inséré par ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

[CHAPITRE VI.](#) [¹ - Habitat intergénérationnel et solidaire]¹

(1)<Inséré par ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

[Art. 262.](#) [¹ - De l'habitat intergénérationnel et solidaire

Les biens d'habitation destinés à la location des logements visés à l'article 2, 25° et 26°, peuvent se voir attribuer un label spécifique. Le Gouvernement définit les exigences auxquelles ces biens doivent répondre afin de se voir attribuer ce label.

Le Gouvernement peut, pour les logements bénéficiant de ce label, prévoir des dérogations portant notamment sur le régime applicable au bail, à sa durée, aux conditions de sa résiliation et sur les conditions d'occupation du bien.]¹

(1)<Inséré par ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

[CHAPITRE VII.](#) [¹ - Bail glissant]¹

(1)<Inséré par ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

[Art. 263.](#) [¹ - Champ d'application

§ 1er. Le présent chapitre s'applique au bail glissant tel que défini à l'article 2, lorsqu'il déroge au chapitre III.

Le Gouvernement arrête la liste des personnes morales autorisées à pratiquer le mécanisme du bail glissant.

§ 2. Tout bail tombant dans le champ d'application du présent chapitre doit être établi dans un écrit qui devra contenir indépendamment de toutes autres modalités : l'identité de toutes les parties contractantes, en ce compris celle du sous-locataire bénéficiaire du suivi social qui occupe le bien loué, la date de prise de cours du bail, la durée du bail et les objectifs généraux poursuivis par la personne morale mentionnée au paragraphe 1er afin de s'assurer de la capacité pour le sous-locataire de reprendre à sa charge les obligations découlant du bail principal.

§ 3. Le présent chapitre n'est plus applicable dès que le bail conclu entre la personne morale preneuse initiale et le bailleur est cédé au sous-locataire.]¹

(1)<Inséré par ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

[Art. 264.](#) [¹ - Mécanisme

§ 1er. Une personne morale visée à l'article 263, § 1er, peut, avec l'accord exprès ou tacite du bailleur, conclure un bail de résidence principale portant sur un bien d'habitation pour le sous-louer simultanément avec le même objet à la personne dont elle est responsable du suivi.

§ 2. La personne morale visée au paragraphe 1er assume à l'égard du bailleur toutes les obligations d'un locataire principal, et bénéficie des mêmes droits que ce dernier.

§ 3. Lorsque les objectifs visés par l'accompagnement social assuré par la personne morale visée au paragraphe 1er sont atteints, le bail de résidence principale conclu entre elle et le bailleur est cédé au sous-locataire, qui devient le locataire principal et direct du bailleur.

La cession a lieu selon les conditions et modalités définies aux articles 265 et 266.

Par dérogation à l'article 230, le bailleur ne peut s'opposer à la cession du bail de résidence principale conclu avec la personne morale visée au paragraphe 1er.

Le bail principal prévoit une clause de cession expresse, en vertu de laquelle, au terme de la première, de la deuxième, ou de la troisième année du bail, les personnes morales visées au paragraphe 1er disposent du droit de céder leurs droits et obligations issus du contrat de bail au sous-locataire, sans nouvel accord du bailleur, lorsqu'elles constatent que les objectifs généraux poursuivis sont atteints.]¹

(1)<Inséré par ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

[Art. 265.](#) [¹ - Durée du bail de résidence principale conclu par la personne morale responsable de l'accompagnement social et cession du bail

§ 1er. Tout bail principal et toute sous-location visés à l'article 264, § 1er, sont conclus pour une durée maximale de trois années.

§ 2. Deux mois avant l'expiration de la première et de la deuxième année du bail, la personne morale qui a conclu le bail principal peut le céder au sous-locataire, pour autant qu'elle estime qu'il a atteint les objectifs de l'accompagnement social définis en début de bail, dont un degré d'autonomie suffisant pour assumer les obligations qui découlent du contrat de bail principal.

Si la cession de bail n'est pas intervenue au terme des deux premières années du bail principal, la personne morale preneuse du bail principal décide, au plus tard six mois avant l'expiration de la troisième année du bail, si les objectifs visés par l'accompagnement social ont été atteints par le sous-locataire.

Au terme de cet examen, si elle constate que le sous-locataire a atteint les objectifs précités, le bail est cédé au bénéficiaire de ce dernier, qui devient le locataire direct du bailleur.

Si elle constate que le sous-locataire n'a pas atteint les objectifs précités, le bail ne pourra être prorogé avec la personne morale que de l'accord exprès du bailleur et aux mêmes conditions que le bail initial.

§ 3. Dans les hypothèses visées au paragraphe 2, alinéas 1er à 3, le bail est réputé avoir été conclu pour une période de neuf années à compter de la date à laquelle le bail de résidence principale initial est entré en vigueur, et est dès lors régi par les dispositions du chapitre III, outre le chapitre II. Dans ce cas, le loyer et les autres conditions du bail demeurent inchangés par rapport à ceux convenus dans le bail initial, sans préjudice de l'indexation du loyer.]¹

(1)<Inséré par ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

[Art. 266.](#) [¹ - Modalités relatives à l'accompagnement social

§ 1er. Les personnes morales visées à l'article 263, § 1er, effectuent un suivi social régulier du sous-locataire tout au long de la durée du bail conclu avec le bailleur.

Préalablement aux échéances prévues à l'article 265, § 2, la personne morale qui a conclu le bail principal informe le bailleur, dans le respect du secret professionnel et de la vie privée du sous-locataire, quant à la capacité du sous-locataire à reprendre à sa charge les obligations découlant du bail principal.

§ 2. Le bail de sous-location prévoit une clause en vertu de laquelle, au terme de la troisième année du bail, les personnes morales précitées peuvent résilier le bail lorsqu'elles constatent que les objectifs généraux poursuivis ne sont pas atteints.]¹

(1)<Inséré par ORD 2017-07-27/15, art. 15, 004; En vigueur : 01-01-2018>

[ANNEXE.](#)

[Art. N.](#) Tableau de concordance

(NOTE : pour la version 2003, voir les archives de 2003-07-17/48)

Ordonnance 17 juillet 2003	Code bruxellois du logement 2013
Art. 1	Art. 1
Art. 2	Art. 2
Art. 3	Art. 3
Art. 3bis	Art. 2, § 3
Art. 4	Art. 4
Art. 5	Art. 5
Art. 6	
Art. 7	
Art. 8	Art. 6
Art. 9	Art. 9
Art. 10	
Art. 11	Art. 13
Art. 12	Art. 14
Art. 7	
Art. 14	Art. 8
Art. 15	Art. 10
Art. 16	Art. 11
Art. 17	Art. 12
Art. 18	Art. 15
Art. 18bis	Art. 15, § 3
Art. 19	Art. 16
Art. 20	Art. 17
Art. 21	Art. 18
Art. 22	Art. 19
Art. 23	Art. 135
Art. 23bis	Art. 24
Art. 23ter	Art. 25
Art. 23quater	Art. 26
Art. 23quinquies	Art. 27
Art. 23sexies	Art. 28
Art. 28bis	
Art. 23septies	Art. 29
Art. 23octies	Art. 30
Art. 23novies	Art. 31
Art. 23decies	Art. 32
Art. 23undecies	Art. 33
Art. 23duodecies	Art. 20
Art. 21	
Art. 23duodecies, § 7	Art. 22
Art. 23duodecies, § 8	Art. 23.
Art. 24	Art. 34
Art. 25	Art. 35

Art. 26	Art. 36
Art. 27	Art. 37
Art. 28	Art. 38
Art. 29	Art. 39
Art. 30	Art. 40
Art. 31	Art. 41
Art. 32	Art. 42
Art. 33	Art. 43
Art. 34	Art. 44
Art. 35	Art. 45
Art. 36	Art. 46
Art. 37	Art. 47
Art. 38	Art. 48
Art. 39	Art. 49
Art. 40	Art. 50
Art. 41	Art. 51
Art. 42	Art. 52
Art. 43	Art. 53
Art. 44	Art. 54
Art. 45	Art. 55
Art. 46	Art. 56
Art. 47	Art. 57
Art. 48	Art. 58
Art. 49	Art. 59
Art. 50	Art. 60
Art. 51	Art. 61
Art. 52	Art. 62
Art. 53	Art. 63
Art. 54	Art. 64
Art. 55	Art. 65
Art. 56	Art. 66
Art. 57	Art. 67
Art. 58	Art. 68
Art. 59	Art. 69
Art. 60	Art. 70
Art. 61	Art. 71
Art. 62	Art. 72.
Art. 63	Art. 73
Art. 64	Art. 74
Art. 65	Art. 75
Art. 66	Art. 76
Art. 67	Art. 77
Art. 68	Art. 78
Art. 69	Art. 79
Art. 70	Art. 80
Art. 71	Art. 81
Art. 72	Art. 82
Art. 73	Art. 83
Art. 74	Art. 84
Art. 75	Art. 85
Art. 76	Art. 86

Art. 77	Art. 87
Art. 78.	Art. 88
Art. 89	
Art. 79	Art. 111
Art. 80	Art. 112
Art. 81	Art. 113
Art. 82	Art. 114
Art. 83	Art. 115
Art. 84	Art. 116
Art. 85	Art. 117
Art. 86	Art. 118
Art. 87	Art. 119
Art. 88	Art. 120
Art. 89	Art. 121
Art. 90	Art. 122
Art. 91	Art. 123
Art. 92	Art. 124
Art. 93	Art. 125
Art. 94	Art. 126
Art. 95	Art. 127
Art. 96	Art. 128
Art. 128bis	
Art. 97	Art. 90
Art. 98	Art. 91
Art. 99	Art. 92
Art. 100	Art. 93
Art. 101	Art. 94
Art. 102	Art. 95
Art. 103	Art. 96
Art. 104	Art. 97
Art. 105	Art. 98
Art. 106	Art. 99
Art. 107	Art. 100
Art. 108	Art. 101
Art. 109	Art. 102
Art. 110	Art. 103
Art. 111	Art. 104
Art. 112	Art. 105
Art. 113	Art. 106
Art. 114	Art. 107
Art. 115	Art. 129
Art. 116	Art. 130
Art. 117	Art. 131
Art. 118	Art. 132
Art. 119	Art. 133
Art. 120	Art. 108
Art. 121	Art. 109
Art. 122	Art. 110
Art. 134	
Art. 123	Art. 136
Art. 124	Art. 137
Art. 125	Art. 160

Art. 126	Art. 161
Art. 127	Art. 162
Art. 128	Art. 163
Art. 129	Art. 164
Art. 130	Art. 165
Art. 131	Art. 166
Art. 132	Art. 167
Art. 133	Art. 168
Art. 134	Art. 169
Art. 135	Art. 170
Art. 136	Art. 171
Art. 137	Art. 172
Art. 138	Art. 173
Art. 139	Art. 174
Art. 140	Art. 175
Art. 141	Art. 176
Art. 142	Art. 177
Art. 143	Art. 178
Art. 144	Art. 179
Art. 145	Art. 180
Art. 146	Art. 181
Art. 147	Art. 182
Art. 148	Art. 183
Art. 149	Art. 184.
Art. 150	Art. 185
Art. 151	Art. 186
Art. 152.	Art. 187
Art. 188	
Art. 153	Art. 189
Art. 154	Art. 138
Art. 155	Art. 139
Art. 156	Art. 140
Art. 157	Art. 141
Art. 158	Art. 142
Art. 159	Art. 143
Art. 160	Art. 144
Art. 161	Art. 145
Art. 162	Art. 146
Art. 163	Art. 147
Art. 164	Art. 148
Art. 165	Art. 149
Art. 166	Art. 150
Art. 167	Art. 151
Art. 168	Art. 152
Art. 169	Art. 153
Art. 170	Art. 154
Art. 171	Art. 155
Art. 172	Art. 156
Art. 173	Art. 157
Art. 174	Art. 158
Art. 175	Art. 159
Art. 175bis	Art. 191

Art. 176	Art. 192
Art. 177	Art. 193
Art. 178	Art. 194
Art. 179	Art. 195
Art. 180	Art. 196
Art. 181	Art. 197
Art. 182	Art. 198
Art. 183	Art. 199
Art. 184	Art. 200
Art. 185	Art. 201
Art. 186	Art. 202
Art. 187	Art. 203
Art. 188	Art. 204
Art. 189	Art. 205
Art. 190	Art. 206
Art. 191	Art. 207
Art. 192	Art. 208
Art. 193	Art. 209
Art. 194	Art. 210
Art. 195	Art. 211
Art. 196	Art. 212
Art. 197	Art. 213
Art. 198	Art. 214

[Art. N2.](#)^[1] Annexe explicative]¹

(Image non reprise pour des raisons techniques, voir M.B. du 08-06-2018, p. 48255)

(1)<Inséré par ARR 2018-05-31/04, art. 1, 007; En vigueur : 18-06-2018>