

JUSTEL - Législation consolidée

<http://www.ejustice.just.fgov.be/eli/decret/2019/03/29/2019012091/justel>

Dossier numéro : 2019-03-29/33

Titre

29 MARS 2019. - Décret modifiant diverses dispositions relatives à la politique du logement

Source : AUTORITE FLAMANDE

Publication : Moniteur belge du 08-05-2019 page : 44351

Entrée en vigueur : 18-05-2019

Table des matières

Art. 1-41

Texte

Article [1er](#). Le présent décret règle une matière régionale.

[Art. 2](#). Dans l'article 2, § 1er, alinéa 1er, du décret du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du Logement, modifié par le décret du 22 décembre 2017, les modifications suivantes sont apportées :

1° dans le point 22°, le membre de phrase " n'appartenant pas à l'offre de logement modeste visée à l'article 1.2, alinéa 1er, 1°, du décret relatif à la Politique foncière et immobilière, " est inséré entre le membre de phrase " une habitation " et le membre de phrase " louée ou sous-louée " ;

2° dans le point 22°, le membre de phrase " association CPAS " est remplacé par les mots " association d'aide sociale " ;

3° dans le point 32°, le membre de phrase " et logements locatifs modestes " est inséré après le mot " éventuelles " et le point a) est remplacé par ce qui suit :

" a) le projet de logement comporte ou réalise un mélange de logements locatifs sociaux avec des logements acquisitifs sociaux et/ou des logements locatifs modestes ; " ;

4° le point 34° est abrogé ;

5° le point 38° est remplacé par ce qui suit :

" 38° association d'aide sociale : une association telle que visée à la partie 3, titre 4, chapitre 2 du décret du 22 décembre 2017 sur l'administration locale ; " ;

6° il est ajouté un point 43°, rédigé comme suit :

" 43° habitat groupé : une forme d'habitat dans un bâtiment ou complexe de bâtiments ayant le logement comme fonction principale et comprenant plusieurs logements, dans laquelle au moins deux ménages partagent au moins un espace vital sur une base volontaire et disposent en outre chacun d'au moins un espace vital privé, et dans laquelle les habitants sont conjointement responsables de la gestion ; " ;

7° il est ajouté un point 44°, rédigé comme suit :

" 44° offre de logements locatifs modeste : les logements locatifs faisant partie de l'offre de logement modeste visée à l'article 1.2, alinéa 1er, 1°, du décret relatif à la Politique foncière et immobilière ; " ;

8° il est ajouté un point 45°, rédigé comme suit :

45° jour ouvrable : chaque jour calendaire, exceptés le samedi, dimanche ou jour férié légal. ".

[Art. 3](#). Dans l'article 22, § 2, alinéa 4, du même décret, remplacé par le décret du 24 mars 2006 et modifié en dernier lieu par le décret du 14 octobre 2016, le point 2° bis est abrogé.

[Art. 4](#). Dans l'article 25bis, alinéa 1er, du même décret, inséré par le décret du 21 décembre 2018, les mots " habitations sociales " sont remplacés par les mots " habitations sociales et logements locatifs modestes ".

[Art. 5.](#) Dans l'article 27, alinéa 2, du même décret, modifié par le décret du 24 mars 2006, il est inséré une nouvelle phrase entre les phrases première et deux, rédigée comme suit :
" Les associations de logement social traitent les plaintes conformément aux dispositions du titre II, chapitre 5, du Décret de Gouvernance du 7 décembre 2018. ".

[Art. 6.](#) Dans l'article 29bis du même décret, inséré par le décret du 29 avril 2011, modifié en dernier lieu par le décret du 28 avril 2017, le membre de phrase " association CPAS " est chaque fois remplacé par les mots " association d'aide sociale ".

[Art. 7.](#) Dans l'article 30, § 2, alinéa 1er, du même décret, remplacé par le décret du 24 mars 2006 et modifié par le décret du 29 avril 2011, les mots " au moins neuf membres et " sont abrogés.

[Art. 8.](#) Dans l'article 33, § 1er, alinéa 1er, du même décret, remplacé par le décret du 24 mars 2006 et modifié par le décret du 31 mai 2013, le membre de phrase " associations CPAS " est remplacé par les mots " associations d'aide sociale ".

[Art. 9.](#) Dans l'article 33, § 1er, alinéa 4, du même décret, modifié en dernier lieu par le décret du 28 avril 2017, il est ajouté un point 11°, rédigé comme suit :
" 11° concertation à organiser avec les agences immobilières sociales et avec les sociétés de logement social en vue de participation avec respectivement les agences immobilières sociales et les sociétés de logement social dans les activités de la VMSW. ".

[Art. 10.](#) Dans l'article 34 du même décret, modifié en dernier lieu par le décret du 28 avril 2017, les modifications suivantes sont apportées :
1° dans le paragraphe 1er, alinéa 1er, les mots " l'offre de logements modestes " sont remplacés par les mots " l'offre de logements locatifs modestes " ;
2° dans le paragraphe 1er, alinéa 2, 1°, b), le membre de phrase " une offre de logements modestes tel que visés à l'article 1.2, alinéa premier, du décret relatif à la politique foncière et immobilière " est remplacé par les mots " une offre de logements locatifs modestes " ;
3° dans le paragraphe 3, alinéa 1er, le point 2° /1 est abrogé ;
4° dans le paragraphe 3, alinéa 1er, 3°, le membre de phrase " associations CPAS " est remplacé par les mots " associations d'aide sociale " et les mots " offre de logements modestes " sont remplacés par les mots " offre de logements locatifs modestes ".

[Art. 11.](#) L'article 35 du même décret, remplacé par le décret du 24 mars 2006, est abrogé.

[Art. 12.](#) Dans l'article 36, alinéa deux, du même décret, remplacé par le décret du 24 mars 2006, et modifié par le décret du 23 décembre 2011, le membre de phrase " , ainsi que des contributions des acteurs auxquels la VMSW offre des services dans le cadre de sa mission, visée à l'article 33, § 1er, alinéa 3, 9°, " est abrogé.

[Art. 13.](#) Dans l'article 40 § 1er, du même décret, remplacé par le décret du 24 mars 2006 et modifié par les décrets des 29 avril 2011, 14 octobre 2016 et 28 avril 2017, les modifications suivantes sont apportées :
1° dans l'alinéa 3, le membre de phrase " à l'alinéa deux, 11° " est remplacé par le membre de phrase " à l'alinéa 2, 10° " ;
2° dans l'alinéa 6, les phrases " Le Gouvernement flamand prend une décision sur la demande de sursis, telle que visée aux alinéas cinq et six, dans un délai de six mois après la notification de la réception de la demande. A défaut d'une décision endéans ce délai, la demande de sursis est censée avoir été accordée. " sont abrogées.

[Art. 14.](#) Dans l'article 41 du même décret, inséré par le décret du 24 mars 2006 et modifié par les décrets des 27 mars 2009, 29 avril 2011 et 31 mai 2013, le paragraphe 2 est remplacé par ce qui suit :
" § 2. Les sociétés de logement social peuvent, pour un montant de maximum 20 pour cent de leur volume d'investissement annuel, acquérir et réaliser une offre de logements locatifs modestes. Cette offre de logements locatifs modeste est louée de préférence à des familles ou des personnes isolées nécessitant un logement qui se trouvent dans une situation particulière ou difficile. Les sociétés de logement social appliquent des comptabilités distinctes pour leurs missions relatives à l'offre de logements locatifs modestes et leurs missions relatives à l'offre de logements sociaux. Les moyens qui proviennent de leurs missions relatives à l'offre de logements locatifs modestes sont réutilisés pour ces missions ou pour leurs missions relatives à l'offre de logements sociaux.

Lors de l'attribution d'un logement locatif modeste, les sociétés de logement social peuvent refuser l'attribution d'un logement s'ils constatent que le revenu du candidat locataire n'est pas proportionnel au montant du loyer. Le Gouvernement flamand peut fixer les modalités selon lesquelles les sociétés de logement social peuvent appliquer cette règle.

Le Gouvernement flamand délimite la condition de la nécessité du logement visée à l'alinéa premier, sur la base du revenu et de la propriété immobilière. ".

[Art. 15.](#) Dans l'article 42bis, alinéa 2, du même décret, inséré par le décret du 31 janvier 2014, les mots " du Code flamand de la Fiscalité du 13 décembre 2013 " sont insérés entre les mots " En ce qui concerne l'application

" et les mots " du Code ".

[Art. 16.](#) Au point 3° du § 4 de l'article 56 du même décret, remplacé par le décret du 28 avril 2017, il est ajouté le membre de phrase " , ou qui ont été ajoutées au ressort en application de l'article 56bis, § 2, 6° ".

[Art. 17.](#) A l'article 56, § 4, du même décret, remplacé par le décret du 28 avril 2017, il est ajouté un point 8°, rédigé comme suit :

" 8° être suffisamment actif dans toutes les communes relevant de son ressort. ".

[Art. 18.](#) A l'article 56bis, § 2, du même décret, inséré par le décret du 28 avril 2017, sont ajoutés un point 5° et un point 6°, rédigés comme suit :

" 5° imposer dans cette commune un objectif de croissance lié à un délai aux agences immobilières sociales dont le nombre d'habitations louées au sein d'une commune n'augmente pas pendant deux ans, en raison du non-respect de la condition visée à l'article 56, § 4, 8° ;

6° si l'agence immobilière sociale ne réalise pas l'objectif de croissance imposé, visé au point 5°, imposer l'interdiction de nouvelles prises en location dans la commune concernée et ajouter la commune au ressort d'une autre agence immobilière sociale. ".

[Art. 19.](#) Dans l'article 60, § 2, 5°, du même décret, remplacé par le décret du 19 décembre 2014, le membre de phrase " associations CPAS " est remplacé par les mots " associations d'aide sociale ".

[Art. 20.](#) Dans l'article 81, § 1er, alinéa 2, du même décret, le membre de phrase " ne possède pas d'autre habitation en pleine propriété, sauf s'il s'agit d'une habitation inadéquate occupée personnellement par l'isolé ou le ménage " est remplacé par les mots " répond aux conditions relatives à la propriété et aux revenus immobiliers fixés par le Gouvernement flamand ".

[Art. 21.](#) A l'article 84 du même décret, remplacé par le décret du 14 octobre 2016, sont ajoutés deux alinéas, ainsi rédigés :

" Si les familles ou les isolés visés à l'article 34, § 3, alinéa premier, 2°, louent le logement acquisitif social, dans un délai de vingt ans qui suit l'achat, ou y renoncent le droit réel ou lorsqu'ils ne l'occupent pas eux-mêmes pendant ce délai et si l'organisation de logement social a accordé une réduction sur le prix de vente, l'organisation de logement social réclame une indemnité proportionnelle à la réduction accordée et fixée par le Gouvernement flamand. L'indemnité revient à l'organisation de logement social.

Si, conformément au livre III, titre VI, chapitre VI, section Ire, du Code civil, un droit de rachat est repris dans l'acte de vente et que le vendeur exerce ce droit, le régime visé aux alinéas 1er et 2, n'est pas d'application. ".

[Art. 22.](#) Dans l'article 85, § 1er, alinéa 4, du même décret, modifié par le décret du 31 mai 2013, les modifications suivantes sont apportées :

- 1° le point 2° est complété par les mots " et places de stationnement pour des bicyclettes et des véhicules " ;
- 2° dans le point 4°, le mot " première " est supprimé.

[Art. 23.](#) Dans l'article 91 du même décret, remplacé par le décret du 15 décembre 2006 et modifié en dernier lieu par le décret du 9 novembre 2018, les modifications suivantes sont apportées :

- 1° dans le paragraphe 1er, avant l'alinéa 1er, est inséré un alinéa, rédigé comme suit :

" Aux fins du présent titre et des arrêtés pris en exécution de celui-ci, on entend par :

- 1° locataire :

- a) la personne qui s'était déclarée locataire de référence avant l'attribution ;
- b) la personne qui est mariée au locataire de référence et qui habite dans le logement locatif social ou qui cohabite légalement avec le locataire de référence ;
- c) le partenaire de fait du locataire de référence au début du contrat de location, qui habite dans le logement locatif social ou qui est emménagé dans le logement locatif social après le début du contrat de location et qui devient de plein droit locataire conformément à l'article 95, § 1er, alinéa 4 ;

2° occupation rationnelle : l'occupation adéquate d'un logement, compte tenu du nombre de personnes qui occupent ou occuperont le logement locatif social de manière durable et de leur état physique ;

3° la structure d'aide sociale ou de santé : une structure active dans le cadre des matières relevant du domaine politique du Bien-Etre, de la Santé publique et de la Famille. Un CPAS est assimilé à une structure d'aide sociale ou de santé. " ;

2° dans le paragraphe 1er, dans l'alinéa 1er existant, qui devient l'alinéa 2, les mots " organisations de bien-être " sont remplacés par le membre de phrase " structures d'aide sociale ou de santé " ;

3° dans le paragraphe 2, 4°, le membre de phrase " associations CPAS " est remplacé par les mots " associations d'aide sociale ".

[Art. 24.](#) Dans l'article 92 du même décret, remplacé par le décret du 15 décembre 2006 et modifié en dernier lieu par le décret du 9 novembre 2018, les modifications suivantes sont apportées :

- 1° les paragraphes 1er et 2 sont remplacés par ce qui suit :

" § 1er. Un logement locatif social est loué sur la base d'un contrat de location écrit comportant au moins les données mentionnées ci-après :

- 1° la date à laquelle le contrat de location prend cours ;

- 2° l'identité du locataire et du bailleur ;
- 3° l'adresse du logement locatif social et la désignation de tous les espaces et parties du bâtiment faisant l'objet de la location ;
- 4° la durée du contrat de location ;
- 5° le loyer de base et, le cas échéant, le loyer calculé conformément à l'article 99 au début du contrat de location, et le mode de paiement du loyer ;
- 6° le montant des frais et indemnités relatifs aux services ou livraisons au locataire au début du contrat de location ;
- 7° le montant de la garantie ;
- 8° le cas échéant, la mention du règlement d'ordre intérieur ;
- 9° une référence à la notice explicative visée à l'alinéa 3.

Le Gouvernement flamand arrête un contrat de location type. Il ne peut être dérogé au contrat de location type que dans les cas arrêtés par le Gouvernement flamand.

Il est établi une notice explicative sur mesure du locataire sur les dispositions réglementaires applicables à la relation entre le locataire et le bailleur. Le bailleur remet l'explication au locataire lors de la signature du contrat de location. L'explication comprend au moins des informations sur les éléments suivants :

- 1° les obligations du bailleur et du locataire ;
- 2° l'état des lieux ;
- 3° la durée du contrat de location ;
- 4° le calcul et la révision du loyer ;
- 5° les frais et indemnités relatifs aux services ou fournitures au locataire ;
- 6° les possibilités de réduction du précompte immobilier pour les locataires ;
- 7° la garantie ;
- 8° l'assurance incendie ;
- 9° le règlement relatif aux réparations de location ;
- 10° la cessation du contrat de location ;
- 11° les possibilités pour le locataire de protéger ses droits ou intérêts à l'égard du bailleur.

La notice explicative visée à l'alinéa 3 est adaptée en cas de modification de la réglementation. Le bailleur veille à ce que le locataire puisse prendre connaissance de la notice explicative modifiée d'une manière accessible.

§ 2. Outre les obligations du bailleur visées au Décret flamand sur la location d'habitations, le bailleur d'un logement locatif social respecte les obligations suivantes :

1° il communique au locataire le loyer à payer et donne au locataire, lors de la conclusion du contrat de location, une indication des frais et indemnités relatifs à des prestations de services ou des fournitures au locataire.

2° il effectue les tâches d'accompagnement de base que le Gouvernement flamand arrête ;

3° s'il veut résilier le contrat de location pour cause de manquement tel que visé à l'article 98, § 3, alinéa 1er, 2°, il informe préalablement le CPAS qui offre de l'aide de la manière la plus appropriée et dans le cadre de sa mission légale. " ;

2° dans le paragraphe 3, alinéa 1er, les mots " le locataire d'un logement locatif social respecte " sont remplacés par le membre de phrase " Outre les obligations du locataire, visées au Décret flamand sur la location d'habitations, le locataire respecte " ;

1° dans le paragraphe 3, alinéa 1er, les points 1° à 3° inclus sont remplacés par ce qui suit :

" 1° avoir son adresse principale au logement locatif social et y être domicilié ;

2° n'autoriser qu'une personne établisse sa résidence principale dans le logement locatif social uniquement si cela n'entraîne pas une habitation inadaptée et à signaler cette cohabitation au bailleur ;

3° n'autoriser la personne, visée à l'article 95, § 1er, alinéa 3 ou 4, à résider dans le logement locatif social que si cela est conforme aux conditions visées à l'article 95, § 1er, alinéas 3 ou 4 ; " ;

4° dans le paragraphe 3, alinéa 1er, le point 5° est abrogé ;

5° dans le paragraphe 3, alinéa 1er, au point 10°, le membre de phrase " visé à l'article 95, § 1er, alinéa cinq, " est remplacé par le membre de phrase " avec une structure d'aide sociale ou de santé " ;

6° dans le paragraphe 3, alinéa 1er, les points 11° et 12° sont remplacés par ce qui suit :

" 11° consentir à un déménagement vers un autre logement locatif social dans les cas suivants :

a) si le bailleur l'estime nécessaire, en raison de travaux de rénovation, d'adaptation ou de démolition au logement locatif social occupé ou si le logement locatif social est vendu ;

b) si le locataire occupe une habitation inadaptée ;

c) si le logement locatif social qui est adapté aux possibilités physiques de personnes handicapées n'est plus occupée par une personne qui en a besoin, sauf si le bailleur autorise une dérogation motivée ;

d) si le logement locatif social est une habitation d'assistance sociale telle que définie par le Gouvernement flamand et n'est plus occupé par une personne âgée d'au moins 65 ans, sauf si le bailleur autorise une dérogation motivée ;

12° pour autant que le locataire soit un locataire d'un logement social à assistance, consentir à un déménagement vers une structure de soins plus appropriée si, à l'avis du médecin traitant, après concertation avec le locataire, la famille du locataire et d'autres prestataires de soins concernés, l'état de santé physique ou mentale du locataire est de nature à nécessiter une admission dans une structure de soins plus appropriée, à condition que l'instance de gestion telle que déterminée par le Gouvernement flamand, en concertation avec le locataire et sa famille ou les intervenants de proximité, prévoit ce séjour approprié ; " ;

7° au paragraphe 3, alinéa 1er, il est ajouté un point 13°, rédigé comme suit :

" 13° pour autant que le locataire est un locataire d'un logement social à assistance, ou un logement tel que visé à l'article 72, alinéa 1er, 2°, respecter les accords repris à l'accord de prestation de soins et de services arrêté