

JUSTEL - Législation consolidée

<http://www.ejustice.just.fgov.be/eli/arrete/2020/10/23/2020043446/justel>

Dossier numéro : 2020-10-23/07

Titre

23 OCTOBRE 2020. - Arrêté du Gouvernement flamand portant des mesures concernant la politique flamande du logement à la suite des mesures restrictives pour contenir le coronavirus

Situation : Intégration des modifications en vigueur publiées jusqu'au 22-06-2021 inclus.

Source : AUTORITE FLAMANDE

Publication : Moniteur belge du 03-11-2020 page : 78977

Entrée en vigueur : 03-11-2020

Table des matières

[CHAPITRE 1er.](#) - Définitions et phases de la pandémie de coronavirus

Art. 1-2

[CHAPITRE 2.](#) - Location privée

Art. 3-6

[CHAPITRE 3.](#) - Location sociale

Art. 7-13

[CHAPITRE 4.](#) - Acquisition sociale

Art. 14

[CHAPITRE 5.](#) - Politique relative à la qualité du logement

Art. 15-17

[CHAPITRE 6.](#) - Interventions et garanties

[Section 1re.](#) - Subvention flamande à la location

Art. 18-22

[Section 2.](#) - Prime flamande à la location

Art. 23-25

[Section 3.](#) - Prime flamande à la rénovation

Art. 26

[Section 4.](#) - Assurance logement garanti

Art. 27-28

[Section 5.](#) - Fonds de lutte contre les expulsions

Art. 29

[CHAPITRE 7.](#) - Délais de traitement à la suite des réunions de la commission d'évaluation

Art. 30-32

[CHAPITRE 8.](#) - Modifications de l'arrêté Code flamand du Logement de 2021

[Section 1re.](#) - Location sociale

Art. 33-39

[Section 2.](#) - Acquisition sociale

Art. 40

[Section 3.](#) - Politique relative à la qualité du logement

Art. 41-43

[Section 4.](#) - Offices de location sociale

Art. 44

[Section 5.](#) - Interventions, prêts et garanties

[Sous-section 1re.](#) - Subvention flamande à la location

Art. 45-49

[Sous-section 2.](#) - Prime flamande à la location

Art. 50-52

[Sous-section 3.](#) - Prime flamande à la rénovation

Art. 53

[Sous-section 4.](#) - Assurance logement garanti

Art. 54-55

[Sous-section 5.](#) - Fonds de lutte contre les expulsions

Art. 56

[Sous-section 6.](#) - Prêts sociaux spéciaux

Art. 57

[Sous-section 7.](#) - Prêts de garantie locative

Art. 58

[Section 6.](#) - Délais de traitement à la suite des réunions de la commission d'évaluation

Art. 59-61

[CHAPITRE 9.](#) - Dispositions finales

Art. 62-65

Texte

CHAPITRE 1er. - Définitions et phases de la pandémie de coronavirus

Article 1er. Dans le présent arrêté, on entend par :

1° l'agence : l'agence autonomisée interne sans personnalité juridique Wonen-Vlaanderen (Logement - Flandre) créée par l'arrêté du Gouvernement flamand du 16 décembre 2005 portant création de l'agence autonomisée interne sans personnalité juridique " Wonen-Vlaanderen " ;

2° mesures de lutte contre le coronavirus : les mesures prises par le Conseil national de Sécurité à partir du 12 mars 2020 concernant le coronavirus et les mesures en découlant prises par les autorités compétentes en matière de sécurité civile ;

3° Arrêté-cadre Location sociale : l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 octobre 2007 réglementant le régime de location sociale et portant exécution du titre VII du Code flamand du Logement ;

4° ministre : le ministre flamand qui a la politique du logement dans ses attributions ;

5° Code flamand du Logement : le décret du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du Logement ;

6° VMSW : la " Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen " (Société flamande du Logement social) créée par l'article 30 du Code flamand du Logement.

Art. 2. L'application des mesures énoncées dans le présent arrêté dépend de la phase dans laquelle se trouve la pandémie de coronavirus :

1° phase verte : il existe un vaccin disponible et/ou une immunité de groupe. Tous les contacts sont autorisés. L'hygiène des mains (avant le repas et après chaque passage aux toilettes) reste nécessaire ;

2° phase jaune : une transmission limitée des infections est constatée, ce qui suggère une vigilance accrue. Les contacts entre les vecteurs de propagation doivent être limités. Les contacts fonctionnellement nécessaires peuvent se poursuivre dans le respect des mesures de sécurité applicables ;

3° phase orange : une transmission systématique des infections est constatée au sein de la société. Des flambées de cas isolées sont recensées. Les contacts entre les vecteurs de propagation potentiels sont limités à l'essentiel et se déroulent dans un contexte où les facteurs de risque sont maîtrisés autant que possible ;

4° phase rouge : des infections sont répandues à travers toute la société et de nouvelles flambées de cas et de nouveaux foyers sont identifiés. Les contacts entre les vecteurs de propagation potentiels doivent être évités au maximum.

Chaque phase, telle que mentionnée à l'alinéa 1er, peut s'appliquer à l'ensemble du territoire de la Région flamande ou au sein d'un territoire clairement délimité.

Le ministre décide de la phase de pandémie de coronavirus appliquée et, le cas échéant, du territoire clairement délimité au sein duquel cette phase s'applique. Les mesures liées à une phase particulière entrent en vigueur à la date de publication au Moniteur belge de l'arrêté ministériel établissant une phase. Cet arrêté est également annoncé sur les sites web de l'agence et de la VMSW.

CHAPITRE 2. - Location privée

Art. 3. Les dispositions du présent chapitre sont d'application pendant une urgence civile en matière de santé publique, telle qu'établie par le Gouvernement flamand.

Art. 4. Par dérogation à l'article 11, alinéa 2, du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, du Code civil et à l'article 24, alinéa 2, du décret flamand sur la location d'habitations du 9 novembre 2018, un locataire qui loue ou qui déménage dans une zone où s'applique la phase rouge peut demander au bailleur de prolonger le contrat de bail pendant la phase rouge en raison de circonstances exceptionnelles par courrier électronique. Cette demande peut également être encore introduite durant le mois qui précède la date d'échéance de la location.

Art. 5. Le présent article s'applique aux baux d'étudiants, tels que mentionnés au titre III du décret flamand sur la location d'habitations du 9 novembre 2018, qui viennent à échéance au cours d'une urgence civile, telle que mentionnée à l'article 3, et qui ont été conclus avec un locataire dont la résidence principale n'est pas située en Belgique.

Le bailleur peut demander au locataire, moyennant l'envoi d'une lettre recommandée ou d'un e-mail avec accusé de réception, d'évacuer le logement d'étudiant loué à la fin du bail d'étudiant. Le bailleur peut également annoncer qu'il évacuera le logement d'étudiant à ses propres frais à la fin du bail d'étudiant et qu'il entreposera le mobilier pendant trois mois à ses propres frais. Le bailleur utilise l'adresse postale ou l'adresse e-mail, mentionnée dans le bail d'étudiant ou l'adresse postale ou l'adresse e-mail que l'étudiant a communiquée au bailleur à un moment ultérieur.

Si le bailleur a envoyé une lettre recommandée ou un e-mail avec accusé de réception au locataire conformément à l'alinéa 2, il est habilité à évacuer le logement d'étudiant à ses propres frais à la fin du bail d'étudiant, dans lequel cas il entrepose le mobilier pendant trois mois à ses propres frais.

Le locataire peut réclamer le mobilier endéans le délai de trois mois, tel que visé à l'alinéa 3, sans frais. Par dérogation à l'article 2279, alinéa 2, du Code civil, les biens qui n'ont pas été réclamés par le locataire après l'échéance de ce délai, deviennent propriété du bailleur.

Art. 6. § 1er. Cet article s'applique aux baux d'étudiants conclus conformément au titre III du décret flamand sur la location d'habitations du 9 novembre 2018 et dont le loyer comprend les frais de consommation d'eau et d'énergie, conformément à l'article 60 du décret précité ou fixés forfaitairement conformément à l'article 1728ter

du Code civil.

§ 2. Si l'étudiant a quitté le logement loué à la suite de l'obligation de choisir une résidence permanente, il n'est pas tenu au paiement des coûts de consommation d'énergie et d'eau, à compter du jour où l'étudiant a quitté le logement loué jusqu'au jour où l'obligation de choisir une résidence permanente est levée, à condition que dans les dix jours ouvrables suivant l'obligation de choisir une résidence permanente, l'étudiant informe le bailleur qu'il a quitté le logement loué par lettre recommandée ou par courrier électronique avec accusé de réception.

§ 3. Les frais mensuels de consommation d'eau et d'énergie sont fixés à 10% du total du loyer et frais facturés séparément, dans les cas suivants :

1° le loyer comprend également les frais de consommation d'énergie et d'eau ;

2° le loyer ne comprend pas la consommation d'énergie et d'eau et des télécommunications et/ou la taxe sur les secondes résidences et le contrat de location ne prévoit pas de répartition des frais facturés séparément.

Les frais mensuels de consommation d'eau sont fixés à 5% du total du loyer et frais facturés séparément, si le loyer comprend les frais de consommation d'eau et que les frais de consommation d'énergie sont facturés séparément.

Les frais mensuels de consommation d'énergie sont fixés à 5% du total du loyer et frais facturés séparément, si le loyer comprend les frais de consommation d'énergie et que les frais de consommation d'eau sont facturés séparément.

§ 4. Par dérogation à l'article 1728quater, § 1er, du Code civil, le locataire peut adresser la demande de remboursement par courrier électronique. La demande doit être introduite au plus tard deux mois après la fin du contrat de location de l'étudiant.

Le bailleur paiera les indus au plus tard 14 jours calendrier après réception de la demande de remboursement.

CHAPITRE 3. - Location sociale

Art. 7. Au cours de la phase rouge, le bailleur peut, en exécution de l'article 97bis, § 2, alinéa 3, du Code flamand du Logement, conclure un contrat de location de six mois, tel que mentionné au titre II du décret flamand sur la location d'habitations du 9 novembre 2018 avec une personne isolée ou un ménage qui se trouve dans une situation d'urgence à la suite de l'application de la phase rouge. Si le contrat de location se termine pendant la phase rouge, le contrat de location sera prolongé de six mois à la demande du locataire.

Au cours de la phase rouge, les locations, telles que mentionnées à l'article 55bis, alinéa 1er, 2°, de l'Arrêté-cadre Location sociale, pour autant qu'elles aient lieu dans le cadre de l'accueil d'une personne isolée ou d'un ménage qui se trouve dans une situation d'urgence à la suite de l'application de la phase rouge, ne sont pas prises en compte pour le pourcentage, tel que mentionné à l'article 55quinquies de l'Arrêté-cadre Location sociale.

Le bailleur, qui applique l'alinéa 1er ou l'alinéa 2, le notifie au contrôleur, visé à l'article 29bis du Code flamand du Logement, préalablement à la conclusion du contrat de location.

Art. 8. Le délai maximal, tel que mentionné à l'article 3, § 4, alinéa 1er, 2°, de l'Arrêté-cadre Location sociale, est prolongé à trente jours calendrier suivant la fin de la phase rouge si le délai prend fin pendant la phase rouge, dans les cas suivants :

1° l'habitation qui a été déclarée inadaptée ou inhabitable est située dans une région où la phase rouge s'applique ;

2° la personne qui souhaite s'inscrire vit dans une région où la phase rouge s'applique ;

3° le bureau du bailleur est situé dans une région où la phase rouge s'applique.

Art. 9. Si l'actualisation des registres d'inscription, tels que visés à l'article 8 de l'Arrêté-cadre Location sociale, n'a pas encore débuté au moment de l'application de la phase rouge dans la région où se situe le bureau du bailleur, l'actualisation ne débutera qu'après la fin de la phase rouge.

Si l'actualisation des registres d'inscription, tels que visés à l'alinéa 1er, a déjà débuté au moment de l'application de la phase rouge dans la région où se situe le bureau du bailleur, le délai de réaction réglementaire commence à courir le jour suivant la fin de la phase rouge.

Si lors de l'actualisation un candidat-locataire ne réagit pas dans le délai réglementaire, le bailleur vérifie si le candidat-locataire vit dans une région où la phase rouge s'applique. Si tel est le cas, le délai de réaction réglementaire commence à courir le jour suivant la fin de la phase rouge.

Art. 10. Si la phase rouge s'applique dans la région où vit le candidat-locataire, l'absence de réaction dans le délai à une offre est uniquement prise en compte comme motif de radiation, tel que visé à l'article 12, § 1er, alinéa 1er, 6°, de l'Arrêté-cadre Location sociale, si le candidat-locataire ne réagit pas dans un délai de 15 jours calendrier suivant la fin de la phase rouge.

Art. 11. Le délai maximal, tel que mentionné à l'article 19, alinéa 3 et 4, de l'Arrêté-cadre Location sociale, est prolongé à trente jours calendrier suivant la fin de la phase rouge si le délai prend fin pendant la phase rouge, dans les cas suivants :

1° le bien mobilier ou immobilier dont il est établi qu'il n'est pas principalement destiné au logement, ou l'habitation qui a été déclarée inadaptée ou inhabitable, est situé dans une région où la phase rouge s'applique ;

2° le logement d'urgence dans lequel la personne qui souhaite s'inscrire vit est situé dans une région où la phase rouge s'applique ;

3° le bureau du bailleur est situé dans une région où la phase rouge s'applique.

[Art. 12.](#) Par dérogation à l'article 30, § 1er, alinéa 2, de l'Arrêté-cadre Location sociale, le délai qui commence à courir ou qui continue à courir pendant la phase rouge dans la région où vit le candidat-locataire ou au sein de laquelle est situé le bureau du bailleur, est prolongé à trente jours calendrier suivant la fin de la phase rouge dans la région où la phase rouge dure le plus longtemps.

[Art. 13.](#) Art. 13. Le locataire obtient un report d'un an, tel que mentionné à l'article 30bis, alinéa 4, de l'Arrêté-cadre Location sociale, pour répondre à l'obligation du locataire, visée à l'article 92, § 3, alinéa 1er, 6° et 7°, du Code flamand du Logement, si au cours de l'année où il est devenu locataire la phase rouge s'applique dans la région où vit le locataire.

[CHAPITRE 4.](#) - Acquisition sociale

[Art. 14.](#) Si l'actualisation des registres d'inscription, tels que visés à l'article 5, § 2, de l'annexe I et II de l'arrêté du Gouvernement flamand du 29 septembre 2006 relatif aux conditions de transfert de biens immobiliers de la Société flamande du Logement et des sociétés sociales de logement en exécution du Code flamand du Logement, n'a pas encore débuté au moment de l'application de la phase rouge dans la région où se situe le bureau du bailleur, l'actualisation ne débutera qu'après la fin de la phase rouge.

Si l'actualisation des registres d'inscription, tels que visés à l'alinéa 1er, a déjà débuté au moment de l'application de la phase rouge dans la région où se situe le bureau du vendeur, le délai de réaction fixé par le vendeur commence à courir le jour suivant la fin de la phase rouge.

Si lors de l'actualisation un candidat-acquéreur ne réagit pas dans le délai fixé par le vendeur, le vendeur vérifie si le candidat-acquéreur vit dans une région où la phase rouge s'applique. Si tel est le cas, le délai de réaction fixé par le vendeur commence à courir le jour suivant la fin de la phase rouge.

[CHAPITRE 5.](#) - Politique relative à la qualité du logement

[Art. 15.](#) Les dispositions du présent article sont d'application pendant une urgence civile en matière de santé publique, telle qu'établie par le Gouvernement flamand.

Si une demande de délivrance d'une attestation de conformité, en application de l'article 7, § 1er, alinéa 1er, du Code flamand du Logement, est introduite au cours de la phase jaune, orange ou rouge et que le bourgmestre constate que l'enquête de conformité ne peut se dérouler de manière sûre à cause du risque d'infection, un nouveau délai de traitement de soixante jours, tel que visé à l'article 8, § 1er, alinéa 2, du Code flamand du Logement, commence à courir le jour suivant le passage à la phase verte. Dans ce cas, lorsqu'un certificat de conformité est délivré, la date de la demande est réputée être la date à laquelle l'habitation a été jugée conforme.

Si une demande de délivrance d'une attestation de conformité, en application de l'article 8, § 2, du Code flamand du Logement, est introduite au cours de la phase jaune, orange ou rouge et que le fonctionnaire régional constate que l'enquête de conformité ne peut se dérouler de manière sûre à cause du risque d'infection, lorsqu'un certificat de conformité est délivré, la date de la demande est réputée être la date à laquelle l'habitation a été jugée conforme.

[Art. 16.](#) Les dispositions du présent article sont d'application pendant une urgence civile en matière de santé publique, établie en vertu de l'article 4, § 1er, alinéa 1er, 1°, du décret du 20 mars 2020 contenant des mesures en cas d'urgence civile en matière de santé publique.

Si au cours de la phase jaune, orange ou rouge il s'avère lors du traitement d'un recours, introduit en application de l'article 16, § 2, alinéa 1er, ou de l'article 17, § 3, alinéa 1er, du Code flamand du Logement, qu'une enquête sur place est nécessaire, et que l'agence constate que cette enquête ne peut se dérouler de manière sûre à cause du risque d'infection, un nouveau délai de trois mois, tel que mentionné à l'article 16, § 2, alinéa 3, du Code flamand du Logement, commence à courir le jour suivant le passage à la phase verte.

Au cours de la phase jaune, orange ou rouge, une audition, telle que mentionnée à l'article 16, § 2, alinéa 1er, du Code flamand du Logement, peut être remplacée par une invitation à présenter des explications écrites des points de vue et des arguments dans un délai déterminé.

[Art. 17.](#) Par dérogation à l'article 2, § 5, alinéa 1er, 1°, de l'arrêté du Gouvernement flamand du 12 juillet 2013 portant les normes de qualité et de sécurité pour habitations, ajouté par l'arrêté du Gouvernement flamand 27 novembre 2015, les dérogations aux exigences et normes en cas de location en dehors du système de location sociale pour l'accueil de sans-abris et de sans-logis sont autorisées pendant la phase rouge, jusqu'à trente jours calendrier suivant la fin de la phase rouge, sans limitation de la durée maximale.

[CHAPITRE 6.](#) - Interventions et garanties

[Section 1re.](#) - Subvention flamande à la location

[Art. 18.](#) Si une demande motivée de déclaration d'inadaptabilité, d'inhabitabilité ou de suroccupation a été introduite au cours des phases jaune, orange ou rouge et que le bourgmestre ou le fonctionnaire régional constate que l'enquête de conformité ne peut se dérouler de manière sûre à cause du risque d'infection, la date qui s'applique pour le respect de la condition, telle que mentionnée à l'article 2, § 1er, alinéa 1er, 1°, a) et c), de l'arrêté du Gouvernement flamand du 2 février 2007 instaurant une intervention dans le loyer pour les locataires