

JUSTEL - Législation consolidée

<http://www.ejustice.just.fgov.be/eli/arrete/2021/04/01/2021031044/justel>

Dossier numéro : 2021-04-01/26

Titre

1 AVRIL 2021. - Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale organisant les Alliances foncières régionales, leur agrément et leur financement

Source : REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Publication : Moniteur belge du 10-05-2021 page : 47268

Entrée en vigueur : 20-05-2021

Table des matières

[CHAPITRE 1er.](#) - Définitions

Art. 1

[CHAPITRE 2.](#) - De l'agrément et de son renouvellement

Art. 2-5

[CHAPITRE 3.](#) - De la suspension et du retrait de l'agrément

Art. 6

[CHAPITRE 4.](#) - Des recours contre certaines décisions prises en matière d'agrément

Art. 7

[CHAPITRE 5.](#) - Des subsides

[Section 1.](#) - Du subside d'investissement

[Sous-section 1.](#) - des moyens budgétaires et du calcul du subside d'investissement

Art. 8-10

[Sous-section 2.](#) - Des conditions d'octroi du subside d'investissement

Art. 11

[Sous-section 3.](#) - De la procédure de demande d'un subside d'investissement

Art. 12-13

[Section 2.](#) - Du subside de fonctionnement

[Sous-section 1.](#) - Des moyens budgétaires et du calcul du subside de fonctionnement et des conditions d'octroi du subside de fonctionnement

Art. 14-15

[Sous-section 2.](#) - De la procédure de demande d'un subside de fonctionnement

Art. 16-17

[Section 3.](#) - Du recours en matière de subsides

Art. 18

[CHAPITRE 6.](#) - Des ventes

Art. 19-22

[CHAPITRE 7.](#) - Des obligations souscrites par les acquéreurs

Art. 23-27

[CHAPITRE 8.](#) - Du contrôle du respect des obligations des acquéreurs

Art. 28

[CHAPITRE 9.](#) - Des recours des candidats acquéreurs, propriétaires et occupants de logements acquisitifs sociaux gérés par un CLT

Art. 29

[CHAPITRE 10.](#) - Disposition finale

Art. 30

Texte

[CHAPITRE 1er.](#) - Définitions

Article [1er](#). Pour l'application du présent arrêté, on entend par :

1° Alliance foncière régionale (Community Land Trust) : une organisation visée à l'article 2, § 1, 27° du Code bruxellois du Logement, ci-après dénommée " CLT ".

2° Acquéreur : tout ménage faisant l'acquisition d'un logement auprès d'un CLT

3° Code : l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement.

4° Gouvernement : le Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale.

5° Ministre : le Ministre ou le Secrétaire d'Etat ayant le logement dans ses attributions.

6° Administration : l'Administration en charge de la matière du logement au sein du service public de la Région de Bruxelles-Capitale.

7° Logement : la maison individuelle ou l'appartement aménagé pour l'habitation d'un ménage, y compris la jouissance éventuelle d'un jardin et les dépendances s'ils sont attenants.

8° Logement acquisitif social : un logement sur lequel un ménage à bas revenus a acquis un droit réel d'un CLT.

9° Frais d'acquisition : l'ensemble des dépenses nécessaires à l'acquisition d'un immeuble à la seule exclusion de son prix.

10° Frais de réhabilitation : l'ensemble des frais générés par les travaux nécessaires à la réalisation d'un projet de production de logements, en ce compris la démolition et la reconstruction d'un immeuble.

11° Honoraires : le coût de l'intervention des auteurs de projet, de la maîtrise d'ouvrage, des études techniques, de la coordination en matière de sécurité et de santé, du responsable PEB, de la certification PEB.

12° 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.

13° Ménage à bas revenus : le ménage dont les revenus sont inférieurs ou égaux aux revenus fixés par l'article 31 de 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 bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public.

14° Opérateur immobilier public: personne désignée à l'article 2, 4° du Code.

15° Personne en situation de handicap :

- soit l'enfant bénéficiaire des allocations familiales d'enfant handicapé,
- soit la personne reconnue par le SPF Sécurité Sociale comme étant atteinte à 66% d'une insuffisance ou d'une diminution de capacité physique ou mentale,
- soit la personne dont la capacité de gain est réduite à un tiers ou moins de ce qu'une personne valide est en mesure de gagner en exerçant une profession sur le marché général du travail, en application de la loi du 27 février 1987 relative aux allocations d'handicapés,

- soit la personne dont le manque d'autonomie est fixé à 9 points en application de la même loi.

16° Revenus: les revenus immobiliers ou 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 et des déductions effectuées au titre de frais de garde des enfants, telles que prévues dans le Code des impôts sur les revenus 1992. Les revenus visés sont établis sur base du code des impôts sur les revenus du pays dans lequel ils sont taxés. Les bourses d'études, octroyées à des membres du ménage n'ayant pas la qualité d'enfants à charge sont également considérées comme des revenus.

Sont également considérés comme revenus, le montant du revenu d'intégration et les allocations pour personne handicapée.

17° Revenus du ménage : les revenus globalisés de tous les membres du ménage, à l'exception de ceux des personnes à charge.

18° Revente : opération par laquelle le droit réel acquis sur un logement acquisitif social par un ménage à bas revenus est cédé à titre onéreux à un autre ménage à bas revenus.

19° Assemblée générale : dans le cas d'une association sans but lucratif, l'organe visé aux articles 5 :81 et suivants de la loi du 23 mars 2019 instituant le Code des sociétés et des associations et portant des dispositions diverses; dans le cas d'une fondation ou d'une organisation visée à l'article 2 du présent arrêté, l'organe collégial mis en place par les statuts, le règlement d'ordre intérieur ou les accords conclus en vue de l'agrément visé au chapitre 2 du présent arrêté.

20° Bail de résidence principale : bail régi par les articles 234 et suivants du Code.

21° Surface Brute Entre les Murs (SBEM) : Total de mètres carrés bâtis considérés comme habitables, c'est-à-dire la surface des pièces d'habitation, en ce compris les cloisons, murs de façade et la moitié des murs mitoyens, hors caves, greniers et communs.

22° Prix de revient : le prix de revient comptable représentant l'ensemble des dépenses supportées par le CLT pour l'acquisition, la construction, la rénovation et l'adaptation du logement. Ce prix de revient peut être adapté tous les ans, au 1er janvier, selon l'indice santé.

23° Projet : Le projet immobilier de développement d'un ou plusieurs logements sociaux acquisitifs qu'un CLT envisage, dans le cadre de ses activités.

24° Equipement d'intérêt collectif : la construction ou l'installation affectée à l'accomplissement d'une mission d'intérêt collectif gérée par un CLT au bénéfice d'une collectivité d'un immeuble ou d'un quartier.

CHAPITRE 2. - De l'agrément et de son renouvellement

Art. 2. Des personnes morales ou organisations admissibles

Seules les associations sans but lucratif et les fondations soumises aux dispositions de la loi du 23 mars 2019 instituant le Code des sociétés et des associations et portant des dispositions diverses ou l'organisation formée par deux ou plusieurs de telles personnes morales, constituées pour exercer seule ou conjointement la mission décrite à l'article 2 § 1er, 27° du Code peuvent être agréées par le Ministre en qualité de CLT.

Art. 3. Conditions à remplir par le candidat à l'agrément

Le CLT, et le cas échéant chacune de ses composantes, pour pouvoir être agréé en cette qualité, répond aux conditions minimales suivantes :

1° Avoir pour objet statutaire principal la réalisation des missions décrites à l'article 2, § 1, 27° du Code;

2° Autoriser par ses statuts, via les modalités qu'ils déterminent la participation de tous les habitants des logements acquisitifs sociaux qu'il gère, aux assemblées générales qu'il organise;

3° Disposer d'un règlement précisant :

- les conditions générales d'acquisition d'un droit réel sur les logements acquisitifs sociaux qu'il gère;

- sa politique de prix de vente et de revente d'un droit réel sur les logements acquisitifs sociaux qu'il gère.

Ce règlement est accompagné d'une note justificative démontrant qu'il garantit l'accessibilité aux logements concernés de manière pérenne à tous les ménages à bas revenus.

4° Disposer de projets de contrats ou d'autres instruments juridiques qu'il entend utiliser afin d'exercer sa mission;

5° Disposer des moyens humains et techniques nécessaires à l'accomplissement de sa mission et notamment :

- d'une expertise interne ou externe en matière de droit immobilier, de fiscalité, de financement et de gestion immobilière;

- d'une capacité d'accompagnement social des candidats acquéreurs puis détenteurs de droits réels sur des logements sociaux acquisitifs, et d'animation collective;

- de compétences techniques en matière de construction, de rénovation, et d'urbanisme.

Cette condition suppose au minimum une disponibilité cumulée équivalente à un temps plein d'un gestionnaire diplômé, d'un travailleur social et d'un professionnel du bâtiment.

6° Disposer de statuts prévoyant, en cas de dissolution ou liquidation, le transfert de son actif net à un autre CLT agréé ou à un opérateur immobilier public désigné par le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, à charge pour ce dernier de gérer les terrains et les logements acquisitifs sociaux qu'il reçoit, conformément aux conditions du présent arrêté. Ces statuts prévoient de même, l'interdiction à tout moment d'hypothéquer ou vendre les terrains dont il est propriétaire, sauf dérogation accordée par le Gouvernement;

7° Avoir son siège d'exploitation dans la Région de Bruxelles-Capitale;

8° Justifier que ses administrateurs disposent de tous leurs droits civils et politiques;

9° compter parmi ses administrateurs au moins 1/3 de représentants des détenteurs de droits réels ou de candidats détenteurs de droits réels sur des logements acquisitifs sociaux qu'il gère, ou d'occupants de ceux-ci

et au moins 1/3 de membres proposés par le gouvernement, aucune de ces catégories ne pouvant détenir la majorité des voix.

Les administrateurs proposés par le gouvernement doivent disposer d'un droit de veto sur la vente de biens, de terrains et d'immeubles appartenant au CLT

10° Respecter ses obligations relatives au paiement des cotisations de sécurité sociale. L'Administration contrôle la situation sur le plan de la dette sociale au moyen de l'application Telemarc ou d'autres applications électroniques gratuites similaires dans d'autres Etats membres.

Lorsque l'application Telemarc ou l'application électronique gratuite similaire d'autres Etats membres ne permet pas de savoir si le demandeur de l'agrément a payé ses cotisations de sécurité sociale, l'Administration demande au demandeur de produire un certificat récent attestant du respect de ces obligations.

11° Respecter ses obligations concernant le paiement de ses dettes fiscales. L'Administration contrôle la situation sur le plan de la dette fiscale au moyen de l'application Telemarc ou d'autres applications électroniques gratuites similaires dans d'autres Etats membres.

Lorsque l'application Telemarc ou l'application électronique gratuite similaire dans d'autres Etats membres ne permettent pas de savoir si le demandeur de l'agrément a satisfait à ses obligations fiscales, l'Administration demande au demandeur de produire un certificat récent attestant du respect de ces obligations.

12° Lors de la première demande d'agrément, apporter la preuve d'une capacité financière suffisante en présentant au choix :

* soit une garantie bancaire d'un montant égal à 50% de la valeur de l'ensemble des biens immobiliers gérés par le demandeur, comme indiqué dans le bilan financier de l'exercice écoulé, avec un montant minimum de garantie bancaire de 2.000.000,00 euros;

* soit un compte bloqué au nom du CLT et la Région de Bruxelles-Capitale sur lequel le demandeur verse un montant de 2.000.000,00 euros. Ce montant ne sera libéré qu'au moment où il est clair que le CLT demandeur a rempli toutes ses obligations vis-à-vis de la Région de Bruxelles-Capitale;

* soit un cautionnement par lequel une ou plusieurs parties tierces se portent garantes en lieu et place du CLT qui ne remplirait pas ses obligations vis-à-vis de la Région de Bruxelles-Capitale, pour un montant maximum de 2.000.000,00 euros.

Art. 4. Procédure d'agrément

§ 1er. La demande d'agrément est adressée au Ministre sous pli recommandé et est accompagnée des documents suivants :

1° les statuts publiés aux annexes du Moniteur belge et, s'il échet, leur version coordonnée;

2° la liste nominative des administrateurs désignés, précisant pour chacun d'eux s'il représente ou non les détenteurs de droits réels, candidats détenteurs de droits réels sur les logements acquisitifs sociaux qu'il gère ou occupants de ceux-ci, et des membres effectifs;

3° le règlement et sa note justificative visés à l'article 3.3°,

4° les projets de contrats et autres instruments juridiques visés à l'article 3.4°, que le demandeur entend utiliser afin d'exercer sa mission;

5° une attestation sur l'honneur que le demandeur dispose de l'expertise et des capacités et compétences humaines exigées à l'article 3.5° ;

6° La preuve de la disposition des moyens techniques visés à l'article 3.5° ;

7° lorsque le demandeur d'agrément est constitué de plusieurs personnes morales, d'une copie du ou des accords de collaborations passés entre elles;

8° un budget prévisionnel;

9° s'il échet, le dernier rapport d'activités et les derniers comptes et bilan arrêtés;

10° la liste du personnel de l'association.

§ 2. Le demandeur d'agrément peut être invité à préciser et compléter les indications et documents fournis à l'appui de sa demande.

Les délais visés aux § 3 et 5, ne commencent à courir qu'à dater de la réception des indications et documents complémentaires demandés, permettant au Ministre de considérer le dossier de demande d'agrément comme complet.

A défaut de réception par le Ministre des informations et documents complémentaires dans un délai de 60 jours à compter de la réception de sa demande, la demande d'agrément est réputée caduque.

§ 3. L'agrément est, accordé ou refusé par le Ministre en charge du Logement dans les quatre mois suivant la réception de la demande.

En l'absence de décision dans ce délai, l'agrément est refusé.

§ 4. L'agrément est accordé pour une durée maximale de six ans. Le premier agrément peut être délivré pour une durée probatoire de dix-huit mois. L'agrément est renouvelable.

§ 5. La demande de renouvellement d'un agrément est adressée au Ministre au plus tard six mois avant son échéance, dans les mêmes formes et conditions que la demande initiale. Le Ministre statue sur cette demande dans les quatre mois suivant la réception de la demande.

§ 6. Un contrat de gestion d'une durée maximale de trois ans sera établi entre le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale et le CLT agréé.

Ce contrat de gestion contiendra notamment des objectifs chiffrés pour la période couverte et l'utilisation prévue des subsides octroyés et planifiés.

Art. 5. Droits et obligations des CLT agréés

§ 1er. Les CLT ont pour mission de produire des habitations accessibles pour les ménages en état de précarité

sociale. A cette fin, les CLT réserveront prioritairement les logements produits pour les ménages à bas revenus.

Dans le cadre de leurs productions, les CLT veilleront dans la mesure du possible à proposer un nombre équivalent de logements à chacune des catégories de ménages à bas revenus prévues à l'article 20 § 3,1°

Les CLT veilleront à favoriser le développement durable et la construction de logements durables.

§ 2. Les CLT agréés sont considérées comme des sociétés de logement social agréées au sens de l'arrêté royal n° 20, du 20 juillet 1970 fixant les taux de la taxe sur la valeur ajoutée et déterminant la répartition des biens et des services selon ces taux. Ils agissent dans le cadre de la politique sociale du logement développée par la Région pour autant qu'ils respectent les conditions de revenus, de loyer et de prix de vente maximum fixées au sein du présent arrêté.

§ 3. Outre le respect des conditions ayant présidé à son agrément et toute autre obligation quelconque mise à sa charge aux termes du présent arrêté, le CLT agréé:

- tient une comptabilité analytique pour l'ensemble de ses activités;
- fournit une comptabilité analytique par projet;
- soumet ses comptes annuels à l'approbation d'un membre de l'Institut des réviseurs d'entreprises;
- transmet le dernier rapport financier annuel et un rapport d'activités dont le Ministre peut arrêter les modèles. Le Ministre peut arrêter une liste de documents complémentaires à fournir par le CLT agréé.

CHAPITRE 3. - De la suspension et du retrait de l'agrément

Art. 6. Des causes, des formalités et des conséquences d'une suspension ou d'un retrait

§ 1er. Le Ministre peut retirer ou suspendre l'agrément d'un CLT dans les cas suivants :

1° Lorsque le CLT agréé ne respecte plus les dispositions du Code, ou du présent arrêté;

2° Lorsque les activités d'un CLT ne correspondent plus à la finalité sociale déterminée par le législateur;

3° lorsque le CLT agréé commet des manquements graves dans l'exercice de son activité de nature à compromettre la réalisation de sa mission légale;

Le Ministre peut également proposer au Gouvernement, concomitamment ou non à la décision de suspension ou de retrait d'agrément, la nomination d'un commissaire spécial.

La mesure adoptée à l'initiative du Ministre est proportionnée au manquement constaté.

§ 2. Préalablement à l'adoption des mesures prévues au paragraphe précédent, le Ministre informe par courrier recommandé le CLT concerné des griefs qui lui sont reprochés et la ou les mesures envisagées.

Dans les quinze jours qui suivent la notification de ce courrier, le CLT concerné peut faire valoir ses arguments par écrit. A cette occasion, il peut demander à être entendu par le Ministre, son représentant ou le fonctionnaire qu'il aura délégué à cette fin.

La décision du ministre est notifiée, par lettre recommandée, au CLT concerné.

§ 3. Lors de sa nomination, le Gouvernement définit la mission du commissaire spécial, ses compétences et ses pouvoirs.

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

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

§ 4. La suspension est maintenue jusqu'à ce que le CLT concerné démontre que les motifs qui la fondent ont disparu, et que le constat en a été fait par le Ministre.

Lorsque la suspension de l'agrément excède une durée de 6 mois, l'agrément est réputé retiré. Ce délai peut être prolongé sur décision du Ministre.

§ 5. Le CLT dont l'agrément est retiré ou réputé retiré ou qui renonce à son agrément est tenu notamment au remboursement des aides et subventions non-dépensées 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 publiques et sur lesquels il détient un droit réel. Cette dernière obligation est réputée remplie si le CLT transfère ces biens immobiliers, selon le choix du Ministre, à un ou d'autres CLT agréés et/ou à un ou plusieurs opérateurs immobiliers publics qui les poursuivront.

Le CLT dispose, à dater de la notification du retrait ou du premier jour suivant la date à laquelle son agrément est réputé retiré, d'un délai pour transférer les projets en cours et la propriété des terrains sur lesquels ils sont développés, selon le choix du Ministre, à un ou d'autres CLT agréés et/ou à un ou plusieurs opérateurs immobiliers publics qui les poursuivront.

Ce délai est fixé à :

1° un an si le nombre de logements mis à disposition par le CLT 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, le CLT reste soumis aux dispositions légales et réglementaires encadrant le logement acquisitif social.

Les candidats-acquéreurs régulièrement inscrits auprès du CLT dont l'agrément a été retiré ou qui ne souhaite pas renouveler son agrément, bénéficient du maintien de leurs prérogatives leur permettant d'accéder à un logement acquisitif social.

La réalisation de ce transfert est contrôlée par un représentant du Ministre et/ou un représentant de l'Administration qui pourront se faire assister d'experts. Il pourra, dans les limites des crédits budgétaires disponibles, bénéficier, pour cette période, d'un subside facultatif limité, calculé notamment en fonction de l'état