

MÉMENTO DU LOGEMENT 2018

en Wallonie

La matière est mise à jour au 15 septembre 2018.

Editeur responsable : Paul De Ridder

© 2018 Wolters Kluwer Belgium SA
Zénobe Gramme (bâtiment G)
Square des Conduites d'Eau 9-10
4031 Liège

Service clientèle et adresse de correspondance :

Motstraat 30
2800 Malines
Tél. : 015 78 76 00
client.BE@wolterskluwer.com
www.wolterskluwer.be

Hormis les exceptions expressément fixées par la loi, aucun extrait de cette publication ne peut être reproduit, introduit dans un fichier de données automatisé, ni diffusé, sous quelque forme que ce soit, sans l'autorisation expresse et préalable et écrite de l'éditeur.

D/2018/2664/279
ISBN 978-94-03-00649-9
BP/MLOG-PI18001

TABLE DES MATIÈRES GÉNÉRALE

| | |
|---|------|
| Conseiller de l'ouvrage et auteurs | V |
| Préface | IX |
| Avant-propos | XIII |
| LES RÉFORMES EN MATIÈRE DE LOGEMENT: MODERNISATION ET SIMPLIFICATION | XV |
| TITRE 1^{ER} LA LOCATION | 1 |
| CHAPITRE 1^{ER} LE BAIL D'HABITATION | 9 |
| 1. INTRODUCTION | 9 |
| 2. Le bail d'habitation en général | 12 |
| 2.1. Le bail et ses principales caractéristiques | 12 |
| 2.2. Le bail d'habitation | 13 |
| 2.3. La formation du bail | 14 |
| 2.4. La preuve du bail | 15 |
| 2.5. Les problèmes d'interprétation du bail écrit | 15 |
| 3. Les règles communes à tous les baux d'habitation | 16 |
| 3.1. Les mentions dans les annonces de mise en location | 16 |
| 3.2. L'interdiction de toute discrimination dans le choix du preneur | 16 |
| 3.3. L'écrit | 20 |
| 3.4. L'enregistrement | 23 |
| 3.5. L'état des lieux | 24 |
| 3.6. Les obligations du bailleur | 25 |
| 3.7. Les obligations du preneur | 33 |
| 3.8. La cession de bail | 41 |
| 3.9. La sous-location | 42 |
| 3.10. Le décès d'une des parties | 43 |
| 3.11. Le bail de rénovation | 44 |
| 3.12. La transmission du bien loué | 45 |
| 3.13. La fin du bail | 46 |
| 4. Le bail de droit commun | 49 |
| 4.1. La notion de bail de droit commun | 49 |
| 4.2. La durée | 49 |
| 5. Le bail de résidence principale | 50 |
| 5.1. Le champ d'application du régime du bail de résidence principale | 50 |

TABLE DES MATIÈRES GÉNÉRALE

| | | |
|--|--|-----|
| 5.2. | Le caractère impératif du régime du bail de résidence principale | 52 |
| 5.3. | La durée du bail | 53 |
| 5.4. | Les aspects financiers de la location | 66 |
| 5.5. | La transmission du bien loué | 74 |
| 6. | Le bail de colocation | 77 |
| 6.1. | La définition du bail de colocation | 77 |
| 6.2. | Le régime juridique du bail de colocation | 78 |
| 6.3. | Le pacte de colocation | 79 |
| 6.4. | La solidarité | 80 |
| 6.5. | La fin du bail de colocation | 80 |
| 6.6. | Questions particulières | 81 |
| 7. | Le bail étudiant | 84 |
| 7.1. | La définition du bail étudiant | 84 |
| 7.2. | La preuve de la qualité d'étudiant | 85 |
| 7.3. | Le régime applicable au bail étudiant | 85 |
| 7.4. | La pluralité de preneurs étudiants | 86 |
| 7.5. | La durée du bail | 86 |
| 7.6. | La résiliation anticipée du bail à l'initiative de l'étudiant | 87 |
| 7.7. | La sous-location | 87 |
| 7.8. | Le label « logement étudiant de qualité » | 88 |
| 8. | Le bail glissant | 88 |
| 9. | La grille indicative des loyers | 89 |
| 10. | Les actions en justice | 89 |
| 10.1. | La compétence du juge de paix | 89 |
| 10.2. | La procédure en cas d'expulsion | 91 |
| 11. | Bibliographie | 91 |
| CHAPITRE 2 LA LOCATION OU L'OCCUPATION D'UN LOGEMENT D'UTILITÉ PUBLIQUE | | 93 |
| 1. | Le logement public ou subventionné | 93 |
| 1.1. | Dispositions applicables en Région wallonne. Dérogations au droit commun – Évolution du droit régional | 94 |
| 1.2. | Dispositifs législatifs décrets et réglementaires | 102 |
| 2. | Les parties du bail | 102 |
| 2.1. | Les bailleurs | 102 |
| 2.2. | Les locataires | 114 |
| 3. | L'état du bien loué | 117 |
| 3.1. | Le logement construit ou rénové par une société de logement de service public | 118 |
| 3.2. | La gestion par une société de logement de service public du patrimoine d'autrui | 119 |

| | | |
|-----------|---|------------|
| 3.3. | Le logement de transit et le logement d'insertion | 119 |
| 3.4. | Le logement géré par une agence immobilière sociale | 120 |
| 3.5. | Le logement géré par une commune ou par un CPAS | 120 |
| 3.6. | Le logement géré par une personne morale | 120 |
| 3.7. | Le logement moyen | 121 |
| 4. | L'accès au logement d'utilité publique | 121 |
| 4.1. | Les conditions d'accès à un logement géré par une société de logement de service public | 121 |
| 4.2. | L'accès au logement de transit et au logement d'insertion | 131 |
| 4.3. | L'accès à un logement géré par une agence immobilière sociale | 131 |
| 4.4. | Le logement géré par une commune | 132 |
| 4.5. | L'accès à un logement géré par un CPAS | 132 |
| 4.6. | L'accès à un logement moyen | 133 |
| 4.7. | Le logement social sous-loué par un CPAS ou un organisme à finalité sociale | 133 |
| 5. | L'attribution des logements | 133 |
| 5.1. | L'attribution d'un logement social | 134 |
| 5.2. | L'attribution des logements par une commune ou par un CPAS | 140 |
| 5.3. | L'attribution des logements par une agence immobilière sociale | 140 |
| 5.4. | L'attribution des logements de transit ou d'insertion | 141 |
| 5.5. | L'attribution des logements moyens | 141 |
| 5.6. | L'attribution d'un logement appartenant à une société de logement de service public et sous-loué par un CPAS ou un organisme à finalité sociale | 141 |
| 6. | Aspects financiers | 141 |
| 6.1. | Les aspects financiers de la location des logements par une S.L.S.P. | 141 |
| 6.2. | Les aspects financiers de la location de logements par une commune ou par un CPAS | 147 |
| 6.3. | Les aspects financiers de la location de logements gérés par une agence immobilière sociale | 147 |
| 6.4. | Les aspects financiers de la location des logements de transit ou d'insertion | 148 |
| 6.5. | Les aspects financiers de la location de logements moyens | 149 |
| 7. | Les charges et les frais | 149 |
| 7.1. | Définition | 149 |
| 7.2. | Calcul des charges et provisions | 149 |
| 7.3. | Répartition des frais | 150 |
| 7.4. | Répartition des consommations | 152 |
| 8. | La durée et les délais de préavis | 153 |
| 8.1. | Le logement loué par une S.L.S.P. | 153 |
| 8.2. | Le logement de transit et d'insertion | 155 |
| 8.3. | Le logement géré par une agence immobilière sociale | 156 |
| 8.4. | Le logement géré par une commune ou par un CPAS | 156 |

TABLE DES MATIÈRES GÉNÉRALE

| | | |
|---|--|------------|
| 8.5. | Le logement social loué par un CPAS ou un organisme à finalité sociale | 156 |
| 8.6. | Le logement moyen | 156 |
| 9. | Contrôle et recours | 156 |
| TITRE 2 L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ ET LA RÉNOVATION | | 159 |
| CHAPITRE 1^{ER} CONSTRUIRE, RÉNOVER, TRANSFORMER | | 169 |
| 1. | Préambule : la Performance Énergétique des Bâtiments (P.E.B.) | 169 |
| 2. | Choix du type de construction | 171 |
| 3. | Constructions traditionnelles | 171 |
| 3.1. | Achat du terrain | 171 |
| 3.2. | Choix d'un architecte et d'un coordinateur sécurité et santé | 182 |
| 3.3. | Procédure de délivrance du permis d'urbanisme | 190 |
| 3.4. | Choix d'un entrepreneur | 201 |
| 4. | Construction clé sur porte | 211 |
| 4.1. | Notion | 211 |
| 4.2. | La loi Breyne | 211 |
| 4.3. | Contrat de promotion | 211 |
| 4.4. | Rôle du promoteur | 212 |
| 4.5. | Rôle du maître de l'ouvrage | 213 |
| 4.6. | Rôle de l'architecte | 213 |
| 5. | Garanties – responsabilités | 213 |
| 5.1. | Avant et pendant les travaux | 213 |
| 5.2. | Après les travaux | 216 |
| CHAPITRE 2 ACHETER ET VENDRE | | 225 |
| 1. | Généralités | 225 |
| 1.1. | Définition et caractère du contrat de vente | 225 |
| 1.2. | Objet de la vente | 225 |
| 1.3. | Capacité des contractants | 227 |
| 1.4. | Obligations des parties | 228 |
| 2. | Particularités en matière de vente d'immeubles | 232 |
| 2.1. | La vente de gré à gré | 232 |
| 2.2. | Vente sur adjudication publique (volontaire ou forcée) | 239 |
| 3. | Usufruit – Emphytéose – Superficie | 241 |
| 3.1. | Usufruit | 241 |
| 3.2. | Emphytéose et superficie | 242 |

| | | |
|---|---|-----|
| 4. | Les servitudes | 242 |
| 4.1. | Des servitudes qui dérivent de la situation des lieux (art. 640 à 648 C. civ.) | 243 |
| 4.2. | Des servitudes établies par la loi | 243 |
| 4.3. | Des servitudes établies par le Code rural | 244 |
| 4.4. | Des servitudes du fait de l'homme | 244 |
| 5. | Les acheteurs | 244 |
| 5.1. | Achat par un couple marié | 244 |
| 5.2. | Achat par un couple non marié – Cohabitation de fait | 246 |
| 5.3. | Achat par un couple de « cohabitants légaux » (art. 1475 et s. C. civ.) | 247 |
| 6. | Formalités liées à l'acquisition | 247 |
| 6.1. | Mandat de vente | 248 |
| 6.2. | Compromis de vente | 248 |
| 6.3. | Formalités en vue de la rédaction de l'acte authentique | 248 |
| CHAPITRE 3 LÉGUER, HÉRITER, DONNER ET RECEVOIR | | 251 |
| 1. | La transmission du patrimoine en cas de décès | 251 |
| 1.1. | La loi | 251 |
| 1.2. | La transmission volontaire de la succession | 254 |
| 1.3. | L'option héréditaire | 258 |
| 1.4. | Les obligations et conséquences fiscales | 258 |
| 2. | La transmission du patrimoine durant la vie | 262 |
| 2.1. | Introduction | 262 |
| 2.2. | Le rapport des donations | 263 |
| 2.3. | La réduction des donations | 264 |
| 2.4. | La révocation des donations | 265 |
| 2.5. | Les obligations et conséquences fiscales | 265 |
| 3. | Bibliographie | 266 |
| CHAPITRE 4 CRÉDIT ET POLITIQUE DU LOGEMENT | | 267 |
| 1. | Introduction | 267 |
| 1.1. | Genèse européenne | 268 |
| 1.2. | Euro et crédit – crédit en monnaie étrangère | 269 |
| 1.3. | Accès à l'activité des prêteurs et des intermédiaires de crédit | 270 |
| 2. | Le crédit hypothécaire avec une destination immobilière | 271 |
| 2.1. | Champ d'application | 272 |
| 2.2. | Les principaux éléments du crédit hypothécaire avec destination immobilière | 273 |
| 2.3. | La formation du contrat de crédit | 279 |
| 3. | Le crédit à la consommation pour travaux de rénovation | 292 |
| 3.1. | Le SECCI | 293 |

TABLE DES MATIÈRES GÉNÉRALE

| | | |
|-------------------|---|------------|
| 3.2. | L'évaluation de la solvabilité | 293 |
| 3.3. | La conclusion du contrat de crédit | 293 |
| 3.4. | Le droit de rétractation | 294 |
| 3.5. | TAEG maxima et délais maxima de remboursement | 294 |
| 4. | La centrale des crédits aux particuliers | 295 |
| 5. | Les prêts hypothécaires Accesspacks et les prêts à tempérament, les Rénopacks et les Écopacks du Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie | 296 |
| 5.1. | Introduction | 296 |
| 5.2. | Objet des Accesspacks | 297 |
| 5.3. | Les conditions relatives aux demandeurs | 298 |
| 5.4. | Les conditions relatives à l'immeuble | 300 |
| 5.5. | Les conditions relatives au prêt | 303 |
| 6. | Les crédits hypothécaires Accesspacks et les prêts à tempérament Rénopacks et Écopacks de la Société wallonne du crédit social et de ses guichets | 311 |
| 6.1. | Introduction | 311 |
| 6.2. | Objet du crédit hypothécaire social | 312 |
| 6.3. | Les conditions relatives aux demandeurs | 313 |
| 6.4. | Les conditions relatives au logement | 314 |
| 6.5. | Conditions relatives aux crédits | 316 |
| 6.6. | Frais | 318 |
| 6.7. | Réunion des conditions | 318 |
| 6.8. | Les Rénopacks et les Écopacks de la S.W.C.S., des guichets et des entités locales | 318 |
| 7. | La garantie de la Région en matière de prêt | 320 |
| 7.1. | Introduction | 320 |
| 7.2. | Références légales et réglementaires | 320 |
| 7.3. | Objet | 321 |
| 7.4. | Conditions relatives à l'organisme de crédit | 321 |
| 7.5. | Frais d'expertise et de dossier | 322 |
| 7.6. | Montant de l'intervention | 322 |
| CHAPITRE 5 | HABITATION ET ASSURANCES | 323 |
| 1. | L'assurance, un acte de prévoyance | 323 |
| 2. | L'assurance incendie | 324 |
| 2.1. | L'assurance du propriétaire et l'assurance du locataire | 325 |
| 2.2. | Les garanties du contrat incendie | 326 |
| 2.3. | Quelle valeur assurer ? | 327 |
| 2.4. | Les primes | 329 |
| 2.5. | Sinistre et indemnité | 330 |
| 2.6. | Durée et fin du contrat | 331 |
| 3. | L'assurance du solde restant dû | 331 |

| | |
|---|-----|
| TITRE 3 LA QUALITÉ DE L'HABITAT | 335 |
| CHAPITRE 1^{ER} LA PROBLÉMATIQUE DES LOGEMENTS INOCCUPÉS | 339 |
| 1. La lutte contre l'inoccupation des logements | 339 |
| 1.1. La réquisition des immeubles abandonnés | 339 |
| 1.2. La gestion provisoire des logements inoccupés | 346 |
| 1.3. L'amende administrative et l'hypothèque légale | 352 |
| 1.4. L'action en cessation | 354 |
| 1.5. Le rapport des autorités communales au Gouvernement | 354 |
| 1.6. Bibliographie | 354 |
| 2. La problématique des logements inoccupés : fiscalité | 355 |
| 2.1. Précompte immobilier | 355 |
| 2.2. Impôt sur les revenus | 356 |
| 3. Méthodologie d'inventaire des logements inoccupés | 357 |
| 3.1. Comment procéder à l'inventaire des logements inoccupés ? | 358 |
| 3.2. Comment mobiliser l'outil des faibles consommations d'eau et d'électricité dans l'inventaire des logements inoccupés ? | 360 |
| 3.3. Le suivi statistique des politiques publiques afférentes aux logements inoccupés | 361 |
| 3.4. L'harmonisation du dénombrement ou de l'estimation du nombre de logements inoccupés de manière avérée | 368 |
| 4. Transférabilité de la méthodologie à toute autre unité inoccupée/vacante | 368 |
| 5. Bibliographie | 369 |
| CHAPITRE 2 LA SALUBRITÉ | 371 |
| 1. Les compétences des pouvoirs locaux | 371 |
| 1.1. Fondements légaux | 371 |
| 1.2. Choix des fondements légaux | 373 |
| 1.3. Procédure | 376 |
| CHAPITRE 3 LES ZONES D'INITIATIVES PRIVILÉGIÉES (Z.I.P.) | 379 |
| 1. Les Zones d'Initiatives Privilégiées (Z.I.P.) | 379 |
| 1.1. Philosophie et principes généraux | 379 |
| 1.2. Les quatre types de Zones d'Initiatives Privilégiées | 381 |
| 1.3. La définition temporaire de nouvelles zones | 386 |
| 2. Les régies des quartiers | 387 |
| 2.1. Introduction | 387 |
| 2.2. Les objectifs | 387 |
| 2.3. Les moyens et actions | 389 |
| 2.4. Les bases réglementaires | 391 |
| 2.5. Les interventions financières | 391 |

| | | |
|---|---|------------|
| 2.6. | Le conseil, la coordination, le contrôle et le financement des régies des quartiers | 391 |
| 2.7. | Les régies des quartiers actuelles | 392 |
| CHAPITRE 4 L'HABITAT PERMANENT DANS LES ÉQUIPEMENTS À VOCATION TOURISTIQUE | | 393 |
| 1. | L'habitat permanent dans les équipements à vocation touristique | 393 |
| 1.1. | La problématique de l'habitat permanent dans les équipements à vocation touristique | 393 |
| 1.2. | Le Plan Habitat Permanent | 394 |
| TITRE 4 PRIMES ET AIDES | | 403 |
| CHAPITRE 1^{ER} LES AIDES AUX PARTICULIERS | | 413 |
| 1. | Prime à l'acquisition | 413 |
| 1.1. | Références légales et réglementaires | 413 |
| 1.2. | Conditions générales d'octroi | 413 |
| 1.3. | Introduction de la demande | 415 |
| 1.4. | Quand la prime est-elle versée ? | 415 |
| 1.5. | Remarques | 415 |
| 2. | Assurance gratuite contre la perte de revenus | 415 |
| 2.1. | Références légales et réglementaires | 415 |
| 2.2. | Conditions générales d'octroi | 416 |
| 2.3. | Avantages accordés | 417 |
| 2.4. | Introduction de la demande | 417 |
| 3. | Primes favorisant les économies d'énergie et la rénovation des logements | 417 |
| 3.1. | Références légales et réglementaires | 417 |
| 3.2. | Conditions générales d'octroi | 417 |
| 3.3. | Calcul de la prime | 422 |
| 3.4. | Introduction de la demande | 425 |
| 4. | Aide à l'amélioration d'une habitation | 427 |
| 4.1. | Références légales et réglementaires | 427 |
| 4.2. | Conditions générales d'octroi | 427 |
| 4.3. | Conditions à remplir par le demandeur | 427 |
| 4.4. | Conditions à remplir par l'habitation | 428 |
| 4.5. | Conditions relatives aux travaux | 428 |
| 4.6. | Montant de l'aide | 429 |
| 4.7. | Introduction de la demande | 429 |
| 5. | L'allocation de déménagement et loyer (A.D.E.L.) | 430 |
| 5.1. | Références légales et réglementaires | 430 |
| 5.2. | Conditions générales d'octroi | 430 |

| | | |
|-------------------|--|-----|
| 5.3. | Montant des allocations | 432 |
| 5.4. | Cas particuliers | 433 |
| 5.5. | Introduction de la demande | 437 |
| 6. | Allocation aux ménages quittant une habitation située dans un équipement touristique | 437 |
| 6.1. | Références légales et réglementaires | 437 |
| 6.2. | Conditions générales d'octroi | 438 |
| 6.3. | Montant de l'allocation | 439 |
| 6.4. | Introduction de la demande | 440 |
| 6.5. | Versement de l'allocation | 441 |
| 7. | Subvention aux ménages à revenu modeste pour la promotion des économies d'énergie (opération MEBAR) | 441 |
| 7.1. | Références légales et réglementaires | 441 |
| 7.2. | Conditions générales d'octroi | 441 |
| 7.3. | Montant de la prime | 443 |
| 7.4. | Introduction de la demande | 443 |
| 8. | Aides octroyées dans le cadre de la gestion publique de l'assainissement autonome (GPAA) | 444 |
| 8.1. | Références légales et réglementaires | 444 |
| CHAPITRE 2 | LES AIDES AUX PERSONNES MORALES | 447 |
| 1. | Les aides aux personnes morales autres que les sociétés de logement de service public | 447 |
| 1.1. | Préambule | 447 |
| 1.2. | Performances thermiques et énergétiques minimales des éléments de construction rénovés en vue de créer du logement dans un bâtiment existant | 451 |
| 1.3. | La procédure de subventionnement pour la création de logements | 452 |
| 1.4. | Le logement d'utilité publique : l'article 29 du Code wallon du Logement et de l'habitat durable | 455 |
| 1.5. | Le logement d'utilité publique de transit : l'article 29 du Code wallon du Logement | 457 |
| 1.6. | Le logement d'utilité publique d'insertion : l'article 29 du Code wallon du Logement | 459 |
| 1.7. | La démolition de bâtiment non améliorable : l'article 29 du Code wallon du Logement | 461 |
| 1.8. | Prime à la démolition dans le cadre du Plan Habitat Permanent | 464 |
| 1.9. | Les réserves foncières : l'article 29, § 1 ^{er} , 3 ^o , du Code wallon du Logement | 464 |
| 1.10. | L'équipement d'un ensemble de logements : l'article 29, § 2, du Code wallon du Logement | 465 |
| 2. | Les aides aux sociétés de logement de service public | 467 |

TABLE DES MATIÈRES GÉNÉRALE

| | | |
|--|--|------------|
| 2.1. | Préambule | 467 |
| 2.2. | Le logement d'utilité publique | 469 |
| 2.3. | L'acquisition d'un bâtiment améliorable, la réhabilitation, la restructuration ou l'adaptation de ce bâtiment pour y créer un ou plusieurs logements sociaux | 472 |
| 2.4. | Le logement de transit | 473 |
| 2.5. | Le logement d'insertion | 477 |
| 2.6. | Le logement moyen | 480 |
| 2.7. | Les réserves foncières | 482 |
| 2.8. | L'équipement d'ensemble de logements | 483 |
| 3. | Les aides aux associations de promotion du logement | 484 |
| CHAPITRE 3 LES OUTILS DE L'AMÉNAGEMENT OPÉRATIONNEL | | 487 |
| 1. | Préambule : une stratégie communale de développement | 487 |
| 2. | Développement rural et logement | 487 |
| 2.1. | Objectifs du développement rural | 487 |
| 2.2. | Actions subventionnables | 488 |
| 2.3. | Taux de subvention | 488 |
| 2.4. | Base de la subvention et modalités de liquidation | 488 |
| 2.5. | Références légales | 489 |
| 3. | Rénovation urbaine et logement | 489 |
| 3.1. | Objectifs de la rénovation urbaine | 489 |
| 3.2. | Actions subventionnables | 492 |
| 3.3. | Taux de subvention | 493 |
| 3.4. | Base de la subvention | 495 |
| 3.5. | Références légales | 497 |
| 4. | La revitalisation urbaine | 498 |
| 4.1. | Objectifs et moyens d'action | 498 |
| 4.2. | Actions subventionnables | 499 |
| 4.3. | Taux de subvention | 499 |
| 4.4. | Base de la subvention | 500 |
| 4.5. | Références légales | 500 |
| 5. | Le réaménagement des sites à réaménager (SAR) | 500 |
| 5.1. | Rétroactes | 500 |
| 5.2. | Objectifs de l'outil | 505 |
| 5.3. | Actions subventionnables | 509 |
| 5.4. | Taux ou montants de la subvention, base de la subvention et conditions éventuelles associées à l'octroi de la subvention | 510 |
| 5.5. | Les problèmes de zonage des plans de secteur | 512 |
| 5.6. | Références légales | 514 |
| 6. | Les sites de réhabilitation paysagère et environnementale (SRPE) | 514 |
| 6.1. | Rétroactes | 514 |

| | | |
|--|--|-----|
| 6.2. | Objectifs de l'outil | 518 |
| 6.3. | Moyens d'action | 519 |
| 6.4. | Références légales | 519 |
| 7. | Du bon usage combiné des outils | 519 |
| 7.1. | Aménagement opérationnel et logement social | 519 |
| 7.2. | Aménagement opérationnel et Code du Logement | 520 |
| 7.3. | Conservation du patrimoine et logement | 520 |
| 8. | De la collaboration public – privé | 521 |
| 8.1. | Rénovation et promotion privée | 521 |
| CHAPITRE 4 L'ANCRAGE COMMUNAL : UN DÉFI COMMUNAL POUR LE LOGEMENT | | 523 |
| 1. | Principes généraux | 523 |
| 2. | La déclaration de politique du logement | 524 |
| 3. | Le programme d'actions | 524 |
| 4. | Community Land Trust (CLT) | 527 |
| 5. | Quels critères et conditions à prendre en considération pour l'élaboration du programme ? | 528 |
| 6. | Concrètement, que devra comporter le programme d'ac- tions ? | 529 |
| 7. | Quel partenariat avec la Région ? | 530 |
| CHAPITRE 5 LES PRÊTS ET SUBVENTIONS OCTROYÉS PAR LE FONDS DU LOGEMENT DE WALLONIE AUX PROPRIÉ- TAIRES INVESTISSEURS | | 533 |
| 1. | Introduction | 533 |
| 2. | Objet de l'aide | 533 |
| 3. | Conditions d'attribution de l'aide | 534 |
| 3.1. | Le demandeur | 534 |
| 3.2. | Le bénéficiaire | 534 |
| 3.3. | Le bien immobilier | 534 |
| 3.4. | Les travaux | 534 |
| 3.5. | L'attribution, la quotité et le montant maximum de l'aide | 535 |
| 3.6. | La liquidation de l'aide | 535 |
| 3.7. | Le taux d'intérêt | 536 |
| 3.8. | Le remboursement du prêt | 536 |
| 3.9. | L'interdiction de cumul | 536 |
| 3.10. | La durée du mandat de gestion ou du contrat de location | 536 |
| 3.11. | L'affectation du logement réhabilité ou restructuré | 536 |
| 3.12. | Le calcul du loyer | 536 |
| 3.13. | Les garanties | 537 |

| | |
|---|------------|
| 3.14. Les frais | 537 |
| TITRE 5 QUESTIONS FISCALES LIÉES AU LOGEMENT | 539 |
| REMARQUES PRÉLIMINAIRES | 543 |
| CHAPITRE 1^{ER} IMPÔTS DIRECTS | 545 |
| 1. Taxation des revenus immobiliers des personnes physiques (précomptes et impôts) | 545 |
| 1.1. Notion de revenu cadastral | 545 |
| 1.2. Le précompte immobilier | 546 |
| 1.3. Revenus immobiliers à déclarer annuellement à l'impôt des personnes physiques | 548 |
| 1.4. Cessions de biens immobiliers | 556 |
| 2. La taxation des sociétés patrimoniales | 557 |
| 2.1. Acquisition de l'immeuble | 557 |
| 2.2. Pendant la vie de la société | 558 |
| 2.3. Liquidation de la société | 561 |
| CHAPITRE 2 LES IMPÔTS INDIRECTS | 563 |
| 1. Les droits d'enregistrement (en Région wallonne) | 563 |
| 1.1. Les locations d'immeubles | 563 |
| 1.2. Les ventes d'immeubles | 563 |
| 1.3. Les constructions d'immeubles | 564 |
| 2. La T.V.A. | 564 |
| 2.1. Les locations d'immeubles | 564 |
| 2.2. Les ventes d'immeubles | 564 |
| 2.3. Autres opérations immobilières soumises à la T.V.A. | 566 |
| CHAPITRE 3 ASPECTS SUCCESSORAUX ET DONATIONS | 569 |
| 1. Principes | 569 |
| 2. Le tarif (en Région wallonne) | 569 |
| 2.1. En général | 569 |
| 2.2. Régimes particuliers | 573 |
| 2.3. Régime particulier aux donations d'entreprises | 573 |
| 2.4. Régime particulier des droits de succession en Région wallonne en cas de transmission d'entreprise | 574 |
| 3. Aspects particuliers | 574 |
| 3.1. Immeubles situés à l'étranger | 574 |
| 3.2. Héritages en nue-propriété | 574 |
| 3.3. Réduction des droits de succession | 575 |

| | |
|--|-----|
| CHAPITRE 4 LES TAXES LOCALES ET LES TAXES DE REMBOURSEMENT | 577 |
| 1. Introduction | 577 |
| 2. Les impôts régionaux | 577 |
| 3. Les taxes provinciales | 577 |
| 3.1. Les centimes additionnels au précompte immobilier | 577 |
| 3.2. Les autres taxes provinciales | 578 |
| 4. Les taxes communales | 578 |
| 4.1. Les centimes additionnels au précompte immobilier | 578 |
| 4.2. Les autres taxes communales | 578 |
| CHAPITRE 5 ÉLÉMENTS DE PROCÉDURE | 581 |
| TITRE 6 PROFIL DES INSTITUTIONS ET DE LEURS COMPÉTENCES | 583 |
| CHAPITRE 1^{ER} LA DIRECTION GÉNÉRALE OPÉRATIONNELLE - AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE, LOGEMENT, PATRIMOINE ET ÉNERGIE | 585 |
| CHAPITRE 2 LA SOCIÉTÉ WALLONNE DU LOGEMENT ET LES SOCIÉTÉS DE LOGEMENT DE SERVICE PUBLIC | 587 |
| 1. La Société Wallonne du Logement (S.W.L.) | 587 |
| 1.1. Adresses utiles | 588 |
| 2. Les sociétés de logement de service public | 588 |
| CHAPITRE 3 FONDS DU LOGEMENT DES FAMILLES NOMBREUSES DE WALLONIE | 591 |
| 1. Missions et moyens | 591 |
| 2. Les métiers du Fonds du Logement de Wallonie | 591 |
| 3. Originalité de l'Institution | 593 |
| CHAPITRE 4 LA SOCIÉTÉ WALLONNE DU CRÉDIT SOCIAL ET LES GUICHETS DU CRÉDIT SOCIAL | 595 |
| 1. La Société wallonne du crédit social | 595 |
| 2. Les guichets du crédit social et les entités locales | 597 |

| | | |
|--------------------------------|---|-----|
| CHAPITRE 5 | CONSEIL ÉCONOMIQUE ET SOCIAL DE WALLONIE | 601 |
| TITRE 7 | TABLEAU SYNOPTIQUE DES AIDES | 603 |
| CHAPITRE 1^{ER} | PRIMES ET AIDES | 605 |
| 1. | Les aides aux particuliers | 605 |
| 2. | Les aides aux personnes morales | 608 |
| 3. | Les prêts aux particuliers à taux préférentiels fixes | 609 |
| Registre alphabétique | | |